

شرح

قانون إيجار الأبنية

وتنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر
وفقاً للتشريعات المعمول بها الآن ولاحدث أحكام النقص

تأليف

الدكتور سليمان قرش

أسناد ورئيس قسم القانون المدني بكلية الحقوق جامعة القاهرة سابقاً

ورئيس قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية

معهد البحوث والدراسات التابع لجامعة الدول العربية سابقاً

والحاصل لدى محكمة النقض

الجزء الثانى

أسباب الإخلاء — تعديل هام فيما يتعلق بإساءة الاستعمال — أسباب
إخلاء مستحدثة — الحد من تأجير المفروش ومن التملك — تحريم احتجاز
أكثر من مسكن واحد وتحريم إبرام أكثر من عقد إيجار واحد — التزام المستأجر
بقيمة استهلاك المياه وبالإسهام فى نفقات الصيانة والإتارة وفى أجر الحارس
وعامل المصعد — تبادل الشقق — الهدم لإعادة البناء بشكل أوسع وهدم
المنشآت الأيلة للسقوط وتنكيسها — القروض المتساحة للترميم وتعليق
والإنتشاء — تملك الشقق والطبقات — أحكام التقاضى .

الطبعة التاسعة

أسهم فى تنقيحها وتزويدها بالحدث أحكام النقص حتى آخر سنة ١٩٩١

الاستاذ المستشار

ألفى بقطر جشي

المستشار السابق بمحكمة النقض

١٩٩٣



شرح

قانون إيجار المساكن

وتنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر
وفقاً للتشريعات المعمول بها الآن ولاحد أحكام النقص

تأليف

الدكتور سليمان مرقس

استاذ ورئيس قسم القانون المدني بكلية الحقوق جامعة القاهرة سابقاً
ورئيس قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية
بمعهد البحوث والدراسات التابع لجامعة الدول العربية سابقاً
والحاضر لدى محكمة النقض

الجزء الثانى

أسباب الإخلاء — تعديل هام فيما يتعلق بإساءة الاستعمال — أسباب
إخلاء مستحقة — الحد من تأجير المفروش ومن التملك — تحريم احتجاز
أكثر من مسكن واحد وتحريم إبرام أكثر من عقد إيجار واحد — التزام المستأجر
بقية استهلاك المياه وبالإسهام فى نفقات الصيانة والإضاءة وفى أجر الحارس
وعامل المصعد — تبادل الشقق — الإهمل لإعادة البناء بشكل أوسع وهم
المنشآت الآيلة للسقوط وتنكيسها — القروض المتاحة للتزيم والتعليق
والإنشاء — تملك الشقق والطبقات — أحكام التقاضى .

الطبعة التاسعة

اسم فى تنقيحها وتزويدها بلحدث أحكام النقص حتى آخر سنة ١٩٩١
الاستاذ المستشار

ألفى بقطر جشي

المستشار السابق بمحكمة النقض

تقديم

الطبعة التاسعة

مضت على الطبعة الأولى من هذا الكتاب أربعون سنة كاملة عاصر خلالها مؤلفه صدور القوانين الخاصة المنظمة للعلاقة بين مؤجرى الأماكن ومستأجريها - فأتيحت له الفرص لتابعة الأعمال التحضيرية لتلك القوانين والمناقشات المتعلقة بها ، ثم للملاحظة كيفية تطبيقها في المحاكم وللإسهام في تطوير هذا التطبيق ، سواء من طريق الاستشارات القانونية والمذكرات القضائية التي دمجها أو من طريق تحليله النصوص وشرحها في هذا الكتاب ثم موالاة تنقيحه وتزويده بأحدث آراء الفقه وأحكام المحاكم •

وقد لمس المؤلف ، خلال ذلك كله ، لثغرات الهامة في تلك التشريعات الخاصة ، ونبه اليها ، واقترح الحلول لبعضها ، وأخذ المشرع أحيانا ببعض هذه الحلول ، ولكنه في كل تعديل أجراه لسد ثغرة أو لمعالجة عيب كان يتخلف عن تدخله عيب جديد تتبدى آثاره مع الممارسة ، وكانت الطبعات المتتالية من هذا الكتاب ترصد كل هذه التطورات وكان كل تدخل من المشرع يحظى بنصيبه من النقد والتحليل والتوجيه في الطبعة التي تلى صدوره وفي ما يليها من طبعات ، مما يسوغ معه القول بأن هذه الطبعة

التاسعة - وقد احتفظت بأهم ما ورد في الطبقات السابقة وأضافت إليه ما استحدث في التشريع والقضاء والفقه - تعد سجلا كاملا لأحكام تشريع ايجار الأماكن في مصر منذ صدوره في أعقاب الحرب العالمية الثانية وتجعل هذا الكتاب ينفرد بهذه المزية بين أقرانه جميعا .

وهذا مما يلقي علينا عبء تقييم هذا التشريع وبيان النتائج التي أدى إليها في مجال أزمة السكن . وقد نهضنا بهذا العبء مرة أولى في الطبعة السابعة لهذا الكتاب التي صدرت سنة ١٩٧٧ (الجزء الأول ص ٥٦٨ وما يليها) ، ثم تطورت أفكارنا في هذا الشأن منذ ذلك التاريخ حتى الآن نتيجة لاستمرار المتابعة والبحث والتحليل ، وأصبحنا نرى أن العلاجات التي اقترحناها اذ ذاك لم تعد كافية وأن العلاج الحقيقي لأزمة السكن يقتضى العدول عن تلك التشريعات الخاصة لأنها تسببت في زيادة الأزمة المذكورة تفاقما ونقترح الاستعاضة عنها بالعودة تدريجيا الى قواعد القانون المدني على الوجه الذى أشرنا اليه في مقال منشور في جريدة الأهرام عدد ٢٠ مايو سنة ١٩٩١ ، وهو يوجز في انهاء عقود ايجار الأماكن السارية حاليا بانقضاء خمسين سنة على تاريخ ابرام كل منها مع منح المستأجرين الذين تنتهى عقودهم في خلال الخمس السنوات القادمة مهلة اضافية مدتها ثلاث سنوات من تاريخ انهاء تلك العقود ، فضلا عن تقرير زيادة سنوية في الأجرة السارية طوال المدة الباقية حتى انتهاء تلك العقود . (تراجع تفاصيل الاقتراح المذكور في عدد جريدة الأهرام المشار إليها) .

ويبدو من أقوال الصحف اليومية الاخيرة أن المشرع

أخذ يتجه هذا الاتجاه ، فنرجو الله أن يسدد خطاه وأن
يمكنه من تحقيق مبتغاه •

ويهمنى هنا أن أكرر الإشارة الى ما قلته في تقديم
الجزء الأول من هذه الطبعة من أنى كنت أطمح الى أن
أعرض فيها التعديل التشريعى الذى كان — ومازال —
مرتقبا لقانون ايجار الأماكن ، وأبدى أسفى لعدم تمكنى
من تحقيق هذا الطموح بسبب تأخر اقرار ذلك التعديل
حتى الآن ، وأرجو أن يتم اقراره فى الدورة الحالية
لمجلس الشعب، فيتاح لى أن أعرض أحكامه فى ملحق خاص
بعد اصداره بوقت معقول •

ولا يفوتنى قبل أن أختتم هذا التقديم أن أنوه
بالمعاونة القيمة التى لقيتها من السادة الأفاضل
المستشارين الحاليين والسابقين الذين مكنونى من
الاطلاع على أحكام القضاء قبل نشرها حتى تجىء هذه
الطبعة مثل سابقتها مرآة صادقة لما استقر عليه القضاء
وقت ظهورها ، وأن أسجل لأخى الأستاذ ألفى بقطر
حبشى المستشار السابق بمحكمة النقض اسهامه القيم
فى انجاز هذه الطبعة وحرصه الشديد على مراجعة
أصولها وتجارب طبعتها بمنتهى الدقة واعداد فهارسها
المفصلة ، مما كان له أثر كبير فى اخراجها على النحو الذى
كنت أبتغيه لها ، فله منى أجزل الشكر على ما أمدنى به
من عون فعال وما بذل من جهد ووقت مع فائق تقديرى
لدقته وأمانته العلمية •

والله ولى التوفيق •

مصر الجديدة فى ٣٠ مارس ١٩٩٢

د • سليمان مرقس

بيان الى موز

الجزء الاول	ج ١
الطبعة الخامسة	ط ٥
الصفحة ٢١٢	ص ٢١٢
المجموعة ٢٢ - ١٠١ - ٦٠ المجموعة الرسمية للمحاكم الوطنية المصرية ، السنة الثانية والعشرون الصفحة ١٠١ رقم ٦٠	
المحكمة ٧ - ٣٤ - ١٨ مجلة المحاماة التى تصدرها نقابة المحامين فى مصر وترتيب الارقام كالسابق	
مجلة التشريع والقضاء النشر للجامعات المصرية وترتيب الارقام كالسابق	١ - ١٦٥ - ٩٨
مجموعة القواعد القانونية مجموعة القواعد القانونية التى قررتها محكمة النقض المصرية فى دائرتها المدنية لواضعها محمود احمد عمر ، الجزء الاول الصفحة ٢٨٤	١ - ٢٨٤ - ١٥١
رقم ١٥١	
فهرس احكام النقض سنة ١٩٥٥ المجلد الاول الصفحة ٢٢٣ الرقم ١٥٠	فهرس احكام النقض فى ٢٥ عاما ج١ ص ٢٢٣ رقم ١٥٠
مجموعة احكام النقض ١٤ مجموعة الاحكام الصادرة من الدائرة المدنية بمحكمة النقض المصرية التى يصدرها المكتب لافنى بالحكمة المذكورة السنة الرابعة عشرة صفحة ٣٢	٣ - ٣٢ -
رقم ٣	

الغازيت ١ - ٢٢٠ - ٣١٠
Gazette des Tribunaux Mixtes
d'Egypte وترتيب الارقام كالسابق

(٢٠ ص ١٦٧)
مجلة التشريع والقضاء المخططة
Bulletin de Législation et de
Jurisprudence égyptiennes

السنة العشرون ص ١٦٧

دالوز ١٨٧٥ - ١ - ١٥٧ مجلة دالوز الدورية Dalloz périodique سنة
١٨٧٥ القسم الاول ص ١٥٧

سيري ١٨٨٩ - ٢ - ٤٦ مجلة سيري الدورية Sirey périodique سنة
١٨٨٩ القسم الثانى ص ٤٦

الفصل الأول

في الامتداد القانوني واسباب الاخلاء

المبحث الأول

عدم وفاء المستأجر بالأجرة

١٧٤ - (١) ما يشترط في جواز طلب الاخلاء بسبب عدم وفاء المستأجر بالأجرة - الأصل أن عدم وفاء المستأجر بالأجرة يخول المؤجر وفقا للقواعد العامة طلب غسخ العقد مع التعويض ، وأن طلب الفسخ يخضع في هذه الحالة لسلطة المحكمة التقديرية ما لم يكن منصوصا في العقد على أنه يصبح مفسوخا من تلقاء نفسه بمجرد تأخر المستأجر في سداد قسط واحد من الأجرة بعد ميعاد استحقاقه دون حاجة الى انذار أو حكم • وهو ما يعرف بالشرط الفاسخ الصريح ، وسيأتي حكمه فيما بعد (١) •

وقد نصت المادة ١٨ فقرة (ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر « اذا لم يـك المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه . طم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر » • (وهذا النص مطابق تقريبا لنص المادة ٢ فقرة (أ) من

(١) راجع كتابنا في شرح عقد الايجار الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٠١ ص ٤٤٩ وما سيجيء في نبذة ١٨١ من هذا الكتاب •

القانون رقم ١٢١/١٩٤٧ فيما عدا أنه قصر حكمه على ايجارات الأماكن المؤجرة غير مفروشة (٢) ، كما نص على ذلك من قبل في المادة ٢/٢٣ من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ والمادة ٢/٣١ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ .

ويؤخذ منه أنه يشترط في جواز طلب الاخلاء بسبب عدم وفاء المستأجر بالأجرة حيث لا يوجد في العقد نص على الشرط الفاسخ الصريح (٣) ثلاثة شروط هي : ١ — أن تكون ثمة أجرة مستحقة غير متنازع فيها (٣ مكرر) ، ٢ — وأن يكلف المؤجر المستأجر بوفائها ، ٣ — وأن تمضي خمسة عشر يوما بعد التكليف المذكور دون قيام المستأجر بالوفاء .

١٧٥ — الشرط الأول : وجود أجرة مستحقة غير منازع فيها —
يفترض هذا الشرط قيام عقد ايجار بين طالب الاخلاء وشاغل العين

(٢) وهذا يجعل ايجارات الأماكن المفروشة تخضع من حيث نسخها بسبب تأخر المستأجر في وفاء اجرتها المستحقة الى حكم القواعد العامة ، فيجوز فيها طلب الفسخ بعد انذار المستأجر دون تقيد بميعاد الخمسة عشر يوما وتكون للمحكمة سلطة تقدير مطلقة فيما يتعلق بالحكم بالفسخ ، وذلك فيما عدا الأماكن المؤجرة مفروشة للمدارس والاقسام الداخلية لايواء الدارسين فيها والمستشفيات وملحقاتها (المادة ١٦ من القانون ١٣٦/١٩٨١) .

(٣) لانه اذا تضمن العقد نصا على الشرط الفاسخ الصريح ، فان هذا الشرط يكون باعتباره من شروط العقد المعقولة ، نافذا وواجب الاحترام ، يترتب عليه اثره بمجرد تحقق المخالفة المنصوص عليها فيه ، فيصبح العقد مفسوخا بمجرد تأخر المستأجر في وفاء الأجرة المستحقة دون حاجة الى استصدار حكم بفسخه ولا الى انذار او تكليف بالوفاء .

انظر ما سيجيء عن حكم الشرط الفاسخ الصريح في نبذة ١٨١ .
(٣ مكرر) انظر استثناء من ذلك القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٧٤ الذي تستوجب المادة ٤ منه الوفاء بربع متأخر الأجرة من سنة ١٩٦٧ الى سنة ١٩٧٤ ، والوفاء بكامل الأجرة ابتداء من يناير ١٩٧٥ ، وترتب على مخالفة ذلك انتهاء العقد باعتباره مفسوخا (مشار اليه في نقض مدني ٣٠ أكتوبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٥١٧ سنة ٤٩ ق) .

المطلوب إخلاؤها وتقديم طالب الإخلاء هذا العقد أو اقامة الدليل على وجوده ولو كان عقدا صادرا الى المستأجر من مالك سابق حول الى طالب الإخلاء وقام هذا باعلان حوالته الى المستأجر : أو قام بتسجيل عقد شرائه المكان المؤجر حيث يحل بهذا التسجيل محل البائع اليه في عقد الايجار الصادر منه الى المستأجر دون حاجة الى تحويل هذا العقد أو اعلان حوالته (٤) ، وذلك لأنه اذا لم يكن بينهما عقد أصلا أو كان بينهما عقد غير ايجار ، أو قدم طالب الإخلاء عقد ايجار صادر للمستأجر من المالك السابق دون أن يكون مؤشرا عليه بتحويله اليه أو دون أن يكون هو قد سجل العقد الصادر اليه من المالك السابق ، فلا تنطبق على علاقتهما أحكام القانون الخاص بل تسرى عليها أحكام القواعد العامة (٥) .

ومتى وجد بين الطرفين عقد ايجار ، فانه يلزم المستأجر بأن يدفع قدرا من الأجرة في ميعاد أو مواعيد معينة .

قضى القواعد العامة بأن ميعاد دفع الأجرة يعينه الاتفاق . فان

(٤) نقض مدنى ٣٠ نوفمبر ١٩٦٥ مجموعة أحكام النقض ١٦ — ١١٦٥ — ١٨٣ ، وايضا نقض مدنى ٣٠ مارس ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٨٧٧ — ١٥٢ .

(٥) راجع ما تقدم في الجزء الاول في نبذة ١٤ ونبذة ٤٥ في الهامش ، وانظر استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٤٥١ سنة ٨٨ ق وقد رفض الحكم بالإخلاء لعدم وجود علاقة اجارية بين الطرفين ، لان العلاقة التى تربط بينهما علاقة عمل ، استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٦ يونيه ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٧٢٩ سنة ٨٨ ق وقد رفض طلب الإخلاء لان الطاب لم يقدم عقد ايجار المبرم بينه وبين المستأجر المطلوب إخلاؤه أو المبرم مع المالك السابق والمحول اليه من هذا الأخير . وحكم بأنه يشترط في طلب الإخلاء لهذا السبب أن تثبت للطالب صفة المؤجر وقت استحقاق الأجرة المتأخرة ، ولا يكفى أن تثبت له هذه الصفة وقت طلب الإخلاء (استئناف مصر الدائرة ١٥ بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٤٥٥٥ سنة ٨٩ ق) .

لم يوجد اتفاق فالعرف ، فان لم يوجد عرف دفعت الأجرة مؤخرا لا مقدما ، وعن كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها (٦).

غير أن القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ نص في المادة ١/٢٧ منه كما كانت تنص المادة ١/١٩ من ق ١٩٦٩/٥٢ على أنه « يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة الى المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب في موعد لا يجاوز الأسبوع الاول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه في العقد ٠٠٠ » ، ومؤدى ذلك أنه يجب على المستأجر أن يدفع الأجرة شهرا بشهر ومقدما في الأسبوع الأول من كل شهر ، سواء ذكر ذلك في العقد أو لم يذكر ، طالما أن العقد لم ينص على ما يخالفه ، وأنه يجب أن يدفع تلك الأجرة وملحقاتها كاملة (٦ مكرر) ، وأن التأخر

(٦) الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى أيجارات ٢٨ مارس ١٩٦٦ في القضية ١٥١٥/١٩٦٥ ، وفي هذا المعنى السهوري في الوسيط ج ٦ ص ١٠٥٩ وما بعدها ، وكتابنا في عقد الايجار الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٥ نبذة ١٩٨ ص ٤٤٤ .

(٦ مكرر) نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٨٩٥ لسنة ٥٢ ق ، وقد استند الى نص المادة ٢٧ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تقضى بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة الى المؤجر في موعد لا يجاوز الأسبوع الاول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه في العقد وقد أورد من ملحقات الأجرة التى تأخذ حكمها ثمن المياه أو الكهرباء أو أجرة البواب وما يضاف إليها من الضرائب العقارية الاصلية والاضافية وما تنص عليه القوانين الأخرى بشأن الضرائب والرسوم . وإشار الى نص المادة ١٤ من القانون ذاته على التزام المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع الأجرة الشهرية والذي رتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة ، ثم قال انه من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن هذه الآثار أيضا تترتب على عدم الوفاء بأى قدر من ملحقات الأجرة ، وتقضى بالاخلاء لعدم وفاء المستأجر رسم النظافة المفروض بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧ .

وانظر فيما يتعلق بتخلف المستأجر عن سداد قية استهلاك المياه واعتبار ذلك نكولا عن دفع الأجرة بخضع لذات أحكام التأخر في الأجرة نقض مدنى ٢٨ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٦٦٠ سنة ٥١ ق ، وأيضا نقض مدنى ٢٠ يولييه ١٩٨٩ في الطعن رقم ٥٧٢ سنة ٥٢ ق ، وفيما يتعلق بتخلف =

في وفاء أى جزء منها يجيز للمؤجر طلب الاخلاء (٦مكرر) .

والمقصود بالأجرة المستحقة هو الأجرة المتفق عليها في العقد معدلة طبقا لأحكام قوانين ايجار الأماكن (٧) ، سواء بالزيادة بعد ارسال المؤجر الاخطار الذى نصت عليه المادة الرابعة من القانون ١٢١/١٩٤٧ لاستحقاق المؤجر العلاوة القانونية (٨) ، أو بالنقص بعد حصول المستأجر على حكم بخفض الأجرة المتفق عليها الى الحد القانونى (٩) ، ما لم يكن الخفض حاصلًا بقوة القانون كالخفض الذى قضى به المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ والقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ القاضى باعفاء المالك من الضريبة العقارية وخصمها للمستأجر والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ (١٠) ، فاذا أوفى المستأجر الأجرة المتفق عليها في العقد دون الزيادة القانونية التى أخطره المؤجر برغبته في اقتضاؤها وفقا للقانون ، فان تأخره في وفاء تلك الزيادة يجعل هناك أجرة مستحقة يجوز طلب الاخلاء بسببها (١١) ، وكذلك اذا ادعى المستأجر أن الأجرة المتفق عليها

= المستأجر عن سداد رسم النظانة نقض مدنى ٢٢ يونيه ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٤٢٩ سنة ٥٣ ق ، وقضت محكمة النقض بأنه لا يأخذ حكم التأخير في سداد الاجرة عدم سداد المستأجر نصيبه في توزيع اعباء الترميم والصيانة بين المالك وشاغلى المبنى وفقا للمادة ٩ من ق ١٣٦ / ١٩٨١ (نقض مدنى ٣١ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٠٠ سنة ٥٢ ق) ، ولا عدم سداد نصيبه في مصروفات ازالة مخلفات الصرف الصحى وتوصيلة الانارة (نقض مدنى ٢١ مايو ١٩٨٩ سالف الفكر) .

(٦مكرر) نقض مدنى ١٥ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢٧٦ — ٣٨٩ .

(٧) مصر (الدائرة ١٥) في ١٥ يونيه ١٩٦٩ في القضية ٥٤٩٩/١٩٦٦ .

(٨) راجع ما تقدم في نبذة ٣٩ .

(٩) راجع ما تقدم في نبذة ٤٩ وما بعدها .

(١٠) راجع ما تقدم في النبذات ٥٩ و ٦١ و ٦٢ و ٧٠ و ٨٠ .

(١١) انظر في هذا المعنى مصر الابتدائية ٦ نوفمبر ١٩٤٩ المحاماة =

تجاوز الأجرة القانونية واكتفى بدفع هذه الأجرة الأخيرة أو بعرضها عرضاً حقيقياً دون أن يحصل على حكم بخفض الأجرة الاتفاقية في غير الحالات التي يكون فيها الخفض مقرراً بقوة القانون وأمره ظاهراً لا يحتمل جدلاً ، فيكون الفرق بين الأجرتين لا يزال مستحقاً في ذمته ويكفي ذلك ليرر طلب المؤجر الاخلاء (١٢) .

= ٢٩ - ١٢٢٦ - ٥٦١ وقد جاء فيه أن امتناع المستأجر عن أداء العلوة المستحقة طبقاً لأحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبعد مطالبة المؤجر بها وأن كان ينزل منزلة التوقف عن أداء الأجرة ذاتها بعد استحقاقها وبعد تنبيهه بالوفاء في حكم هذا القانون بحيث يسوغ للمؤجر طلب إخلاء المستأجر بحكم قضائي ، إلا أن هذا الطلب يظل مع ذلك خاضعاً لتقدير المحكمة المختصة تبعاً لظروف وملابسات التوقف عن الأداء في كل دعوى ، وخاصة إذا كان هذا التوقف مبناه خلاف في تفسير نص قانوني ومدى انطباقه على حالة ما افتتحت محل خلاف بين الفقهاء ، كحالة ما إذا كان إصدار جريدة يعد عملاً تجارياً أم عملاً مدنياً ، وعلى نتيجته يتوقف تحديد نسبة العلوة المستحقة قانوناً .

(١٢) مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) في ٣٠ نوفمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٢٨٩٦ لسنة ١٩٥٣ وقد جاء فيه أنه إذا أقام المدعي دعواه طلباً فيها إخلاء المدعي عليه من العين المؤجرة لتأخره عن سداد الأجرة ، فطلب المدعي عليه وقف الدعوى حتى يفصل في دعوى التخفيض المرفوعة منه ضد المدعي ، فإن هذا مردود إلى أن الأصل أن إرادة المتعاقدين ومشيتتهما تكون واجبة الاحترام وأن تدخل المشرع بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لتقييد إرادة المؤجر في طلب الإخلاء وأن كان قد شرع لصالح المستأجر وحمايته من المؤجر إلا أن هذا يقابله واجب من ناحية المستأجر وهو سداد الأجرة في مواعيدها . فإن هو تراخى في تنفيذ ذلك كان خليفاً بعدم حماية المشرع له ويتمين انزال حكم الفقرة ١ من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عليه ، وليس له أن يحتج بأن الأجرة تزيد عن أجرة المثل إذا أنه ملزم بدفع الأجرة في مواعيد استحقاقها ويظل كذلك حتى تعمل الأجرة ، وعندئذ فقط يلزم بسداد الأجرة المعدلة . والقول بغير ذلك يجعل المعاملات والعلاقات غير مستقرة ويسمح لكل مستأجر أن يحبس الأجرة أو يوقى بما يعتقد أو يزعم أنه أجرة المثل ، فتمتعطل المعاملات ويكون من مقتضى ذلك أن يشل إرادة المؤجر بطريقة لم ينص عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

وأيضاً حكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ٦ ديسمبر ١٩٥٤ في القضية رقم ٣٤٣٥ سنة ١٩٥٤ كلى مصر ، وحكم آخر من الدائرة ١٣ بتاريخ ٢٨ ديسمبر ١٩٦٢ في القضية ٣٥٣٤/١٦٦١ جاء فيه أنه إذا كان المستأجر قد رفع دعوى تخفيض لما يفصل فيها ، فلا يجوز له إذا تأخر في وفاء الأجرة المتعاقدة عليها =

وتشمل الأجرة كل ملحقاتها (١٣) ، كثمن المياه (١٤) ، أو النور أو أجرة البواب أو عوائد البلدية أو ضريبة الدفاع بالنسبة للأماكن المنشأة قبل أول ينساير ١٩٤٤ أو ضريبتى الدفاع الاضافية والأمن القومى (١٤ مكرر) أو مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن (١٥) أو مقابل التأجير مفروشا (١٥ مكرر) ، اذا كان المستأجر قد التزم بهذه الملحقات كلها أو بعضها فى العقد أو جرى العرف أو نص القانون على الزامه بها (١٦) . وقد خص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى الفقرة الأخيرة

= أن يدفع دعوى الاخلاء المرفوعة عليه بعدم قبولها لرفعها قبل الاوان اذ ليس على المؤجر أن ينتظر فى رفع دعوى الاخلاء حتى يفصل فى دعوى التخفيض المرفوعة من المستأجر .

قرب ايضا فى هذا المعنى الاسكندرية الابتدائية ٢٩ ابريل ١٩٥٠ التشرية والقضاء ٣ — ٥٠٠ — ١٤٧ الذى تقدم ذكره والتعلق عليه فى هامش نبذة ٢٨ . وقران عكس ذلك كامل بدوى ص ٢٦ .

(١٣) الجيزة الابتدائية (الدائرة ٥) ٢٤ نوفمبر ١٩٦٦ فى القضية ١٩٦٦/٥٠ .

(١٤) حكم بأنه اذا ثبت ان المستأجر التزم فى العقد بثمن المياه فيكون ذلك ملزما له ولو كان العرف يجعل المياه على عائق المؤجر لان تعهده بذلك غير مخالف للنظام العام وان عدم المطالبة بقيمة المياه لمدة تطول أو تقصر تسامحا من الملك يمنعه من المطالبة بها (شبرا الجزئية ٢١ مارس ١٩٤٨ فى القضية رقم ٣٩٠٩ سنة ١٩٤٧ مدنى شبرا) .

(١٤ مكرر) نقض مدنى ١٢ ابريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٤١١ سنة ٤٩ ق (وذلك قبل الغاء الضريبتين المذكورتين بالقانون رقم ١٥٧/١٩٨١) .

(١٥) مصر الدائرة الاولى ٢ ديسمبر ١٩٦١ فى القضية ٣٣٨٥ سنة ١٩٦١ (وقد راعى فى ذلك ان مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن منصوصا عليه فى العقد للعمل به فى حالة صدور هذا الترخيص) .

(١٥ مكرر) نقض مدنى ١٨ نوفمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٢٦ سنة ٤٨ ق .

(١٦) وتطبيقا لذلك حكم باخلاء المستأجر بسبب امتناعه عن دفع ما التزم به فى العقد من جعل شهرى للبواب (الاسكندرية المختلطة ٢٣ مايو ١٩٤٦ « ٥٨ ص ٢٠٢ ») .

وحكم بأن ضريبة البلدية والدفاع تقع على شاغل العين سواء كان هو =

من المادة ١٤ منه الضرائب والرسوم بالذكر وهي مطابقة للفقرة الأخيرة من المادة العاشرة من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فنص فيها على أن يلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع الأجرة الشهرية ، ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة (١٧) . وتعتبر هذه الملحقات كالأجرة ذاتها ديونا دورية متجددة يسرى عليها التقادم الخمسى مثلها (١٨) .

ولا يجوز للمستأجر أن يستقطع من الأجرة شيئا في مقابل مصروفات يكون أنفقاها في اصلاح العين (١٩) ، ولا حتى في مقابل مصروفات الوفاء (٢٠) .

= مالك العين أو المستأجر لها وتعتبر من ملحقات الاجرة ، وان تاخر المستأجر عن اداؤها للمؤجر يعتبر في حكم التخلف عن سداد الاجرة (مصر — الدائرة ١٢ — في ٢٩ ابريل ١٩٥٧ في القضية رقم ٩٠ سنة ١٩٥٢ ، وايضا الدائرة الثالثة ٢٩ اكتوبر ١٩٦٠ في القضية رقم ١٦٦٨ سنة ١٩٦٠) .

انظر عكس ذلك كامل بدوى ص ٢٧ وبا بعدها نبذة ٣٢ حيث يرى ان الامتناع عن دفع ضريبة الدفاع لا يسوغ طلب الاخلاء .

(١٧و١٨) وانظر تطبيقا لذلك نقض مدنى ٦ ابريل ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٩٤٨ — ٢٦١ .

(١٩) ولو كان قد انفق هذه المصروفات في ترميمات مستعجلة مما تحوله المادة ٥٦٨ فقرة ثانية مدنى اجراءه دون حاجة الى ترخيص في ذلك من القضاء طالما انه قام بها دون اضرار المؤجر باجرائها في وقت مناسب (في هذا المعنى مصر الدائرة ١١ بتاريخ ١٧ سبتمبر ١٩٦١ في القضية رقم ٨٠٥ سنة ١٩٦١) . وايضا نقض مدنى ٢٠ ابريل ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٢٧ سنة ٤٣ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٠٠٧ — ١٧٢ .

(٢٠) مصر الدائرة الثانية ٢٩ اكتوبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢٥٧٠ سنة ١٩٦٢ وقد جاء فيه انه يجب على المستأجر ان يفي بكامل الاجرة غير منقوصة لانه يتعين على المدين اذا اراد الوفاء بما في ذمته ان يعرض الدين كاملا دون استقطاع مصروفات الوفاء ، وكان المستأجر في هذه الدعوى قد خصم من الاجرة ٧٠ قرشا مصاريف الانذار الذى سبق ان ارسله للمدعى فاعتبرت المحكمة ان هذا الوفاء غير مبرىء للذمة .

فاذا كانت العلاقة التأجيرية بين الطرفين غير منكورة ، ولكن لا يوجد بينهما اتفاق يحدد الأجرة ، فلا يجوز طلب اخلاء المستأجر لتأخره في وفاة الأجرة قبل أن يتم تحديد الأجرة بوجه قانوني كاتفاق أو حكم قضائي ، فلا يجوز مثلا للمؤجر أن يحدد من تلقاء نفسه — على أساس العوائد — الأجرة التي يطالب بها المستأجر ويعتبره متأخرا في وفائها . فان فعل وطلب الاخلاء تأسيسا على ذلك كانت دعوى الاخلاء غير مقبولة (٢١) .

ومن المسلم أنه يشترط في استحقاق الأجرة تمكين المؤجر المستأجر من الانتفاع المقصود بالعين المؤجرة ، فاذا فوت المؤجر على المستأجر شيئا من الانتفاع بالعين ، سقط عن الأخير ما يقابل ذلك من الأجرة (٢٢) .

على أن مؤدى شرط وجود أجرة مستحقة أن تكون هذه الأجرة خالية من المنازعة على استحقاقها طبقا لأحكام القانون . فان وجدت منازعة في ذلك ، فاما أن تكون راجعة الى تمسك المستأجر بخفض الأجرة أو المؤجر بزيادتها بقوة القانون خفضا أو زيادة ظاهرا أمرهما بحيث لا يحتملان جدلا ، وحينئذ تعتبر الأجرة المستحقة هي الأجرة المخفضة أو الزيدة وفقا للقانون ، ولا يكون ثمة محل لمؤاخذة المستأجر على عدم دفعه ما يجاوز تلك الأجرة القانونية المخفضة ، ولا المؤجر على مطالبته المستأجر بالزيادة القانونية ، أى أنه في حالة تمسك المستأجر

(٢١) مصر الابتدائية ٢٢ نوفمبر ١٩٥٦ (الدائرة ١٣) في القضية رقم ٢٢٦٩ سنة ١٩٥٦ ، و (الدائرة ٤) ٩ يناير ١٩٥٩ في القضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٨ ، و (الدائرة ١٣) ٥ مارس ١٩٥٩ في القضية رقم ١٨٧٩ سنة ١٩٥٨ .

(٢٢) نقض مدني ٢٩ مايو ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٨٢ سنة ٥٥ ق ، انظر كتابنا في شرح عقد الاجار ، الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٥ نبذة ١٦٨ ص ٣٦٨ .

ينقص الأجرة وفقا للقانون وسداده الأجرة القانونية يتعين رفض طلب الاخلاء ، وفي حالة رفض المستأجر دفع الزيادة القانونية تعتبر هذه الزيادة أجرة مستحقة في ذمته بالرغم من منازعته فيها ، تلك المنازعة الظاهرة الفساد ، ويتعين اجابة طلب الاخلاء .

واما أن تكون منازعة المستأجر في الأجرة تستند الى تفسير أو تطبيق لقاعدة قانونية ، سواء كانت من قواعد قوانين الايجار أو من غيرها ، فيكون في الأمر فرضان : الأول أن تكون نقطة الخلاف في التفسير أو التطبيق تحتل الجدل بصفة جدية . والثاني أن لا تحتل ذلك .

ففى هذا الفرض الأخير يكاد أن يكون الاجماع منعقدا على ألا يعبأ بهذه المنازعة وأن تعتبر الأجرة التي ينازع فيها المستأجر مستحقة طالما هو لم يحصل على حكم بخفضها ، فيعتبر متأخرا عن دفع الأجرة المستحقة طبقا للقانون ويحكم باخلائه (٢٣) ، وقضت محكمة النقض

(٢٣) قرب في هذا المعنى نقض منى ٩ نوفمبر ١٩٧٧ في الطعن رقم ٩ سنة ٤٤ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٦٣٢ — ٢٨٦ ، وقد جاء فيه فيها يتعلق بمقدار الاجرة المستحقة الذي يتعين ذكره في التكليف بالوفاء انه « يكفى فيه أن يكون القدر الذي يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشفولة به ، حتى ولو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه اقل من المقدار المذكور في التكليف ، بمعنى أن التكليف بأجرة متنازع عليها لا يقع باطلا طالما يستند ادعاء المؤجر الى أساس من الواقع أو القانون . ولما كان البين من موانات الحكم المطعون فيه أن التكليف بالوفاء المعلن الى الطاعن قد حدد الاجرة المستحقة الوفاء ببلغ ١٢٩ جنيتها و ٤٢٧ مليا عن المدة من ١/٩/١٩٦٥ حتى ٣١/٣/١٩٧٠ ، وكان الطاعن لا ينازع في عدم قيامه بالوفاء بها أو أنها لا توازي الاجرة القانونية المستحقة عن تلك الفترة ، وكان ما أظهره الخبر في تقريره من قدر للاجرة المتأخرة يقل عن النوارد بتكليف الوفاء ليس مرده الى وفاء الطاعن بها في موعد سابق ، بل مبعثه ما أجراه من مقاصة بناء على طلب الطاعن بين الاجرة المتأخرة فعلا وبين ما استبان للخبر انه مستحق للطاعن من فروع أجرة عن فترة سابقة ، لما كان ذلك فان التكليف بالوفاء يكون قد وقع صحيحا وتكون دعوى بطلانه غير واردة » .

كما حكم بقبول طلب الاخلاء لعدم جدية النزاع على الاجرة في قضية =

بتاريخ ٢٠ أبريل ١٩٧٧ بأنه يشترط لاخلاء المستأجر بسبب تأخره في وفاء الأجرة المستحقة أن لا تكون ثمة منازعة جدية في الأجرة ، وأن اغفال المحكمة الرد على دفاع للمستأجر لا يتضمن منازعة جدية في

= رفعت في ظل الامر العسكرى رقم ٥٩٨ وعلل فيها المستأجر امتناعه عن دفع الأجرة المستحقة بحصول المقاصة بين هذه الأجرة وبين ما سبق ان دفعه من اجرة زائدة في الفترة السابقة على الدعوى التى رفعها هو بتحديد الأجرة ويرد الزائد منها ، اذ رأت المحكمة أن الامر العسكرى رقم ٥٩٨ — خلافا للتشريع الحالى — لا يخلو المستأجر الحق في استرداد ما دفعه قبل رفعه الدعوى المذكورة ، وأذن تكون منازعته في وجوب وفائه بالأجرة المستحقة منازعة غير جدية ويعتبر امتناعه عن وفاء تلك الأجرة اخلافا منه بالتزامه بتعين معنه اجابة طلب المؤجر الحكم بالاخلاء (الاسكندرية المختلطة ٢١ فبراير ١٩٤٦ « ٥٨ ص ٥٨ ») ، وفي هذا المعنى ايضا مصر « الدائرة الرابعة » ٢٦ ابريل ١٩٥٨ في القضية رقم ٥٤٣ سنة ١٩٥٧) ، وكذلك في قضية أخرى كان المدعى عليه فيها قد علل امتناعه عن دفع الأجرة بأنه سبق أن قضى له بتخفيض الأجرة المسماة وأنه بناء على ذلك يكون له الحق في فرق الأجرة الذى دفعه في المدة السابقة وبالتالي له الحق في خصم هذا الفرق من الأجرة التى تستجد حيث رفضت المحكمة هذا الدفع اذ ثبت لها أن المدعى عليه لم يستصدر حكما برد الفرق اليه او بخصمه من الأجرة المستقبلية (مصر — الدائرة ٤ — ٢١ ابريل ١٩٥٦ في القضية رقم ٣٨٦٣ سنة ١٩٥٥) .

وحكم بأن المنازعة في استحقاق مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن المنصوص عليه في العقد للعمل به في حالة صدور الترخيص المذكور لا تعتبر منازعة جدية مادام المستأجر معترفا بصحور هذا الترخيص ولو كان الاتفاق قد حدد هذا المقابل بالمعلاوة القانونية المقررة فيما يتعلق بالاماكن التى تؤجر بقصد استغلالها مفروشة (مصر — الدائرة الاولى — ٢ ديسمبر ١٩٦١ في القضية رقم ٣٣٨٥ سنة ١٩٦١) .

وبأنه لا يقبل من المستأجر الامتناع عن تنفيذ التزامه الرئيسى بدفع الأجرة لمجرد ادعاء لم يقم عليه أى دليل بأن المؤجر تسبب في قطع الميساء عن المنزل وبالتالي تسبب في عدم انتفاع المستأجر بالعين انتفاعا كاملا لان مثل هذا الادعاء لا يعتبر منازعة جدية في الأجرة (مصر — الدائرة ٣١ في ١٧ سبتمبر ١٩٦١ في القضية ٨٠٥ سنة ١٩٦١) ، وبالعكس من ذلك بأن منازعة مستأجر ملك الغير في استحقاق الأجرة للمؤجر غير المالك بعد ظهور المالك الحقيقى وتسكبه بعدم نفاذ تلك الاجارة في حقه تعتبر منازعة جدية ترفع عن المستأجر مسئولية الامتناع عن وفاء الأجرة الى المؤجر غير المالك وتجعل طلب الاخلاء على غير أساس (مصر — الدائرة ٣١ في ٣١ أكتوبر ١٩٦١ في القضية رقم ٣٦٥٤ سنة ١٩٦٠) .

الأجرة لا يعد قصورا (٢٤) •

أما الفرض الأول ، فرض المنازعة في نقطة تحتل الجدول بصفة جدية ، ففيه ثلاثة آراء :

الأول يذهب في هذا الفرض الى مثل ما هو مسلم في الفرض السابق ، أى أنه يرى أن هذه المنازعة لا تعطى المستأجر الحق في التخلف عن الوفاء بالأجرة المتفق عليها الى أن يحصل على حكم بتخفيضها وذلك تأسيسا على أن المستأجر ملزم بدفع الأجرة المتفق عليها في مواعيد استحقاقها وأنه يظل كذلك حتى يقضى بتعديلها وعندئذ يقتصر التزامه على سداد الأجرة المعدلة ، وأن القول بغير ذلك يجعل المعاملات والعلاقات غير مستقرة ويسمح لكل مستأجر أن يحبس الأجرة أو أن يوفى ما يعتقد أو يزعم أنه أجرة المثل فتتعطل المعاملات ويكون مقتضى ذلك شل ارادة المؤجر بطريقة لم ينص عليها قانون ايجار الأماكن ، وخلافا لحكمة التشريع الذي أريد به ضمان السكن للمستأجر بأجرة معتدلة في نظير التشديد عليه في وفاء الأجرة •

وتطبيقا لذلك حكم بأنه اذا كان المستأجر قد رفع دعوى تخفيض لما يفصل فيها ، فلا يجوز له اذا تأخر في وفاء الأجرة المتعاقد عليها أن يدفع دعوى الاخلاء المرفوعة عليه بعدم قبولها لرفعها قبل الأوان ، وليس على المؤجر أن ينتظر في رفع دعوى الاخلاء حتى يفصل في دعوى التخفيض المرفوعة من المستأجر (٢٥) •

والرأى الثانى يذهب الى أن ثبوت جدية المنازعة يجعل للمستأجر

(٢٤) مجموعة احكام النقض ٢٨ - ١٠٠٧ - ١٧٤ •

(٢٥) مصر الدائرة ١٣ بتاريخ ٢٨ ديسمبر ١٩٦٢ في القضية ٢٥٢٤ سنة ١٩٦١ •

عذرا في عدم دفع القدر المتنازع فيه لأن القانون لا يلزمه بأن يدفع
الا الأجرة القانونية . فإذا اقتنعت المحكمة بجدية منازعة المستأجر
قضت برفض دعوى الاخلاء (٢٦) ، ويتعين على صاحب المصلحة أن
يعمل على تصفية تلك المنازعة بحكم نهائي . وإذا لم تقتنع بجديتها
أجابت المؤجر الى طلب الاخلاء .

وتطبيقا لذلك حكم بأن تمسك المستأجر بالتخفيض الذي قضى
به القانون ١٩٥٢/١٩٩ أو القانون ١٩٥٨/٥٥ أو القانون ١٩٦١/١٦٨
تأسيسا على أن المبنى قد بدىء في أنشائه قبل صدور القانون المتمسك
به ومنازعته المؤجر في ذلك يعتبر من جانب المستأجر منازعة جدية
في قيمة الأجرة المستحقة يمتنع معها الحكم باخلائه (٢٧)، بشرط أن يكون
قد دفع القدر من الأجرة غير المتنازع عليه (٢٨) .

وحكم بأنه إذا كان طلب الاخلاء مبنيا على تأخر المستأجر في الوفاء
بالأجرة المستحقة ، فإنه يكون غير مقبول — إذا قام نزاع جدى بشأن

(٢٦) في هذا المعنى مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — بتاريخ ٥
ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٣٤٤٨ سنة ١٩٥٣ ، وأيضا ٣٠ أكتوبر ١٩٥٤
الحياة ٣٦ — ١٣٨١ — ٤٥٨ ، الجيزة (الدائرة الاولى) ١٤ مارس ١٩٦٦
في القضية ٣٧٦/١٩٦٥ ، ١٣ يونيه ١٩٦٦ في القضية ١٣٩٤/١٩٦٥ ، ٢٠
يونيه ١٩٦٦ في القضية ١٠٨ سنة ١٩٦٦ ، ٢٣ مايو ١٩٦٥ في القضية ١٥٥٣
سنة ١٩٦٥ ، ١٣ يونيه ١٩٦٦ في القضية ١٩٤٠ سنة ١٩٦٥ ، مصر
— الدائرة الرابعة — ٢٨ أبريل ١٩٦٩ في القضية رقم ٣٥٠٧ سنة ١٩٦٨ .

(٢٧) مصر الابتدائية (الدائرة ١٣) بتاريخ ١٠ ديسمبر ١٩٥٣ في
القضية رقم ١٦١٩ سنة ١٩٥٣ .

(٢٨) على أن لا تعفى هذه المنازعة المستأجر من مسؤوليته عن عدم
دفع القدر من الأجرة غير المتنازع فيه (في هذا المعنى مصر « الدائرة ٣٠ »
٧ فبراير ١٩٦٩ في القضية ٤٩٦٥ سنة ١٩٥٩ ، « الدائرة ٣٢ » ٥ فبراير
١٩٦١ في القضية رقم ٢٨٤١ سنة ١٩٦٠ ، « الدائرة ١٤ » ٩ أكتوبر ١٩٦٠
في القضية ٥٣٧ سنة ١٩٦٠) .

استحقاق كامل الأجرة أو بعضها بسبب عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا استعمالا لحقه المنصوص عليه في المادة ٥٦٥ مدنى أو اذا كان النزاع مرده الى الترميمات التى أجراها المستأجر ومطالبته بخضم قيمتها من الأجرة المستحقة استنادا الى ما قررته الفقرة الثانية من المادة ٥٦٨ مدنى التى تجيز له اجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، على أن يستوفى ما أنفقه فيها خصما من الأجرة — ، متى كان المستأجر قد دفع ما يقدره هو مستحقا في ذمته أو عرضه عرضا حقيقيا ، ومتى كان هذا القدر ليس بعيدا عن المبلغ المستحق عليه فعلا (٢٩) .

وتملك المحكمة سلطة مطلقة في تقدير جدية المنازعة في استحقاق الأجرة المدعاة ، بما في ذلك قانونية تلك الأجرة ، أو عدم جديتها ، وتستخلص ذلك من ظروف الدعوى وأوراقها .

وتطبيقا لذلك قررت محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ١٥ ايجارات) أنها تلتفت عن دفاع المستأنفة المتمثل في أن الأجرة المنصوص عليها في العقد غير قانونية لأنه دفاع غير جدى لم يقصد به الا مجرد

(٢٩) مصر الابتدائية ١٤ يناير ١٩٥١ المحامة ٢١ — ١٤١٤ — ٤٠٣ وانظر ايضا في هذا المعنى مصر الوطنية ٣ نوفمبر ١٩٤٥ و ٨ نوفمبر ١٩٤٥ حكمان في المحامة ٢٧ — ٦٢٨ — ٢٥٥ . وقد حكم فيهما بأنه اذا تبين ان المستأجر يستأجر أكثر من مكان بعقود مختلفة وكان يسدد للمؤجر مبالغ من أصل حساب الأجرة في فترات غير منتظمة ودون أن يخصص دين الأجرة الذى يستنزله منه أو كان ملتزما بعقد الإيجار أن يدفع للمؤجر عدا مبلغ الإيجار المتفق عليه مبلغا آخر في مقابل عوائد المبنى التى ألحقت بالعين حال التعاقد والتى يكون المؤجر قد أنشأها حديثا لانتفاعه بها ومبلغا ثالثا عبارة عن أقساط دين أجرة مستحقة في ذمة مستأجر سابق وقبل حلوله محله في أدائها ، وكان ما يدفعه المستأجر هو جزء من مجموع تلك الديون ، فإنه الى حين تصفية هذا الحساب بالتراضى أو بحكم بات من المحكمة المدنية المختصة أصلا تكون دعوى الاخلاء الموجهة للمستأجر للتأخير في سداد الأجرة المستحقة غير مقبولة .

تعطيل الفصل في الدعوى ، ولم تلجأ اليه طوال مدة المنازعات التى نشأت بينها وبين المستأنف ضدهم فى دعاوى الطرد المستعجلة ولا أمام محكمة أول درجة فى هذا الدفاع . هذا فضلا عن أنها لو كانت جادة غيه لقامت على الأقل بسداد الأجرة التى تراها فى نظرها هى الأجرة القانونية (٣٠) .

وقد اعتبرت بعض المحاكم مجرد رفع دعوى موضوعية بالأجرة قرينة على أن الأجرة متنازع فيها منازعة جدية ، والا لما احتاج المؤجر الى رفع دعوى بها ، وقضت بناء على ذلك بعدم قبول طلب الاخلاء المبني على عدم دفع الأجرة المرفوعة بها الدعوى الموضوعية الا بعد الفصل فى هذه الدعوى (٣١) . وليس مؤدى ذلك أن المؤجر الذى يريد طلب اخلاء المستأجر بسبب امتناع الأخير عن دفع الأجرة يتعين عليه أن يقتصر على طلب الاخلاء وأن يترك مطالبة المستأجر بالأجرة المستحقة ، بل مؤداه أن يلجأ المؤجر الى استصدار أمر بالأداء أو استصدار أمر على عريضة بتوقيع الحجز على منقولات المستأجر ليحصل من هذا الطريق على الأجرة المتأخرة له دون أن يشك فى استحقاقه تلك الأجرة ، ذلك التشكيك الذى يستتبع وقف الفصل فى دعوى الاخلاء المبنية على التأخر فى وفاء الأجرة المستحقة . ومع ذلك فان القرينة التى أخذت بها المحاكم لا تعدو أن تكون قرينة قضائية متروك تقديرها للمحكمة ، وقد تجد المحكمة من ظروف الدعوى أنه لا محل للأخذ بهذه القرينة ، كما أنه يجوز للمؤجر أن يثبت أن الأجرة التى يطالب بها ليست محل منازعة جدية (٣٢) .

(٣٠) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٧٥٠ سنة ٨٨ ق . وفى هذا المعنى أيضا استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ ايجارات) بتاريخ ٢٨ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٦٦٦ سنة ٩١ ق .

(٣١) مصر الابتدائية ١٥ اكتوبر ١٩٥٠ المحاماة ٣١ — ٦١١ — ١٨٠ .

(٣٢) وجدير بالذكر انه لا تعارض البتة بين طلب الحكم بالأجرة =

والرأى الثالث يذهب الى أنه متى ثبتت جدية منازعة المستأجر في الأجرة التي يدعى المؤجر استحقاقها ، فإن هذا لا يكفي لرفض دعوى الاخلاء ، وانما يوجب على المحكمة أن تجعل الحكم في هذه الدعوى مترتباً على نتيجة الفصل في تلك المنازعة الجدية ، فإذا استطاعت أن تتبين صحة منازعة المستأجر فيما يطالبه به المؤجر من الأجرة كله أو بعضه أو عدم صحتها ، كان لها أن تحكم برفض دعوى الاخلاء في الحالة الأولى (٣٣) أو بالاخلاء في الحالة الثانية ، والا تعين عليها أن تقف هذه الدعوى حتى يفصل نهائياً في تلك المنازعة (٣٤) . فإذا ما تم هذا الفصل لمصلحة المستأجر حكمت هي برفض دعوى الاخلاء ، وان تم لمصلحة المؤجر حكمت بالاخلاء (٣٥) . وتطبيقاً لذلك فيما يتعلق بالحالة الأولى وهي حالة اقتناع المحكمة بصحة منازعة المستأجر في الاخلاء التي يطالبه بها المؤجر قضت محكمة النقض في ٢٠ نوفمبر ١٩٥٢ بأنه اذا رفع المؤجر

= المتأخرة وبين طلب الاخلاء لعدم وفاء تلك الاجرة ، بل لا مانع من الجبع بينهما ليس في دعويين مستقلتين فحسب ، بل حتى في دعوى واحدة متى كان مقدار الاجرة المطلوب الحكم بها يحضل في نصاب المحكمة الابتدائية ، وكان رفع هذه الدعوى بعد ١٥ يوماً من التكليف بالوفاء الذي جعله القانون شرطاً لقبول دعوى الاخلاء ، وفي هذه الحالة يصدر حكم واحد بالزام المستأجر بمقدار الاجرة المتأخرة عليه وبإخلائه من العين المؤجرة (انظر في هذا المعنى السنيهورى فى الوسيط ج ٦ ص ١٠٦٨ هامش ٢ ، ونقض مدنى ٢٢ نوفمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٩٦٤ سنة ٤٩ ق) .

(٣٣) مصر (الدائرة ١٥) فى ١٥ يونيه ١٩٦٩ فى القضية ٥٤٩٩/ ١٩٦٦ ، نقض مدنى ١٥ مارس ١٩٧٣ فى الطعن رقم ٢٦٢ سنة ٣٧ ق وايضا ٢٨ مايو ١٩٧٥ فى الطعن رقم ٢٨٢ سنة ٤١ ق وايضا ٢٠ ابريل ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٢٧ سنة ٤٣ ق وايضا ٣ فبراير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٨٧ سنة ٤٥ ق و ٢٨ مارس ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٥٤٧ سنة ٤٨ ق .

(٣٤) مصر (الدائرة ٩) ٢٣ مارس ١٩٦٨ فى القضية ٤٥٢/ ١٩٦٧ . استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٥٠٤ سنة ٨٩ ق .

(٣٥) مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) ٢٦ مارس ١٩٦١ فى القضية ٤٩٣٨ سنة ١٩٦٠ .

المؤجر دعوى الاخلاء بسبب امتناع المستأجر عن دفع الأجرة ، ودفع المستأجر بانتهاء عقد الايجار لشرائه هو العين المؤجرة اليه ، تعين رفض دعوى الاخلاء متى ثبتت صحة الدفع (٣٦) . وقضت محكمة مصر الابتدائية في ٢٧ فبراير ١٩٥٤ برفض طلب الاخلاء بعد أن ثبت لديها أن الطالب شريك فقط في العين المؤجرة وأنه ليس له حق المطالبة بأكثر من نصيبه في الأجرة وأن المستأجر أودع له نصيبه في خزانة المحكمة بعد أن رفض استلامه وأصر على تحصيل الأجرة كلها اذ ثبت لها أن المستأجر محق في عدم تسليم الطالب نصيب شركائه في الأجرة (٣٧) .

وتطبيقا لذلك في الحالة الثانية وهي حالة اقتناع المحكمة بعدم صحة منازعة المستأجر في الأجرة قضت محكمة مصر بالاخلاء في قضية كان المستأجر فيها قد تذرع في عدم دفعه الأجرة بعدم قيام المؤجر بالاصلاحات الواجبة عليه وادعى أن ذلك يفوله حبس الأجرة ، فراءت

= ويرى الاستاذ السنهوري أن المستأجر الذي ينازع في مقدار الاجرة المستحقة يستطيع أن يتفادى الحكم بالاخلاء اذا هو أوفى ما ليس محل نزاع وأودع القسط المتنازع عليه خزانة المحكمة على ذمة الفصل في النزاع (الوسيط ج ٦ هامش ص ١٠٩٤) . ونحن نرى أن مثل هذا الابداع لا يكفى لانه لا يعتبر وفاء مبرنا للذمة وحاصلا في الميعاد القانوني اى انه لا يثنى التأخر في الوفاء ، ولأن التعويل على المنازعة الجدية ليس باعتبارها عذرا يرفع عن المستأجر مسئولية التأخير في الوفاء بل باعتبارها سببا يسوغ وقف الفصل في طلب الاخلاء فحسب ، على أن يفصل فيه في ضوء الفصل في تلك المنازعة بالحالة التي كان عليها وقت تقديمه اى باعتبار أن المستأجر لم يوف في الميعاد القانوني ما نازع فيه منازعة ظهر أنها دون حق .

(٣٦) نقض مدنى ٣٠ نوفمبر ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ — ١٢٥ . وقد جاء فيه أن الفصل في دعوى الاخلاء بالرفض لا يعتبر في هذه الحالة تطبيقا لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانما هو وفقا لقواعد القانون العام ، واذاً يكون الحكم الصادر بذلك قابلا للطعن فيه حسب القواعد العامة .

(٣٧) مصر الابتدائية (الدائرة الرابعة) ٢٧ فبراير ١٩٥٤ في القضية رقم ٤٠٩٠ سنة ١٩٥٢ .

الحكمة أن التزام المؤجر بالاصلاحات محل شك ، وأنه ليس للمستأجر حبس الأجرة ، وقضت بناء على ذلك بالإخلاء (٣٨) . وقضت بالإخلاء . في حكم آخر بالرغم من زعم المستأجر أنه قد ورث المؤجر الأصلي وأنه ليس عليه أن يدفع أجرة للمدعية ، واستتدت في ذلك الى أن المدعية قد أثبتت وراثتها للمؤجر ولم يثبت المستأجر شيئا من ذلك (٣٩) .

فاذا كانت الأجرة غير متنازع فيها أصلا ، ولكن المستأجر يدعى سببا قانونيا يسوغ له الامتناع عن دفعها ، فإن هذا الادعاء يأخذ حكم المنازعة في الأجرة ، كما اذا امتنع المستأجر عن وفاء الأجرة للمؤجر مدعيا حجزا تحت يده بناء على طلب دائن المؤجر . فإن ثبت توقيع الحجز تحت يده بصفة قانونية ، رفضت دعوى الإخلاء (٤٠) ، والاعتين رفض هذا الدفاع واجابة طلب المؤجر بالإخلاء .

يبين من ذلك أن هذه الآراء الثلاثة تكمل بعضها بعضا ، وأن كلا منها ينظر الى أحد الفروض المختلفة ، وبالتالي أنه يمكن التنسيق بينها واستخلاص قاعدة عامة ترد عليها تحفظات .

فالقاعدة هي أنه في غير الحالات التي يكون فيها خفض الأجرة حاصلًا بقوة القانون ويكون فيها أمره ظاهرا لا يحتمل جدلا ، لا يجوز للمستأجر أن يجري خفض من تلقاء نفسه وأن يتمتع عن دفع القدر

(٣٨) مصر الابتدائية (الدائرة الرابعة) ٩ نوفمبر ١٩٥٧ في القضية رقم ٣٠١١ لسنة ١٩٥٧ .

(٣٩) مصر الابتدائية (الدائرة ١٣) ٢٢ أكتوبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٢٢٧٩ لسنة ١٩٥٣ .

(٤٠) في هذا المعنى مصر (الدائرة الثانية) ١٣ يونيو ١٩٦٠ في القضايا أرقام ١٥٦٣ و ١٥٦٥ و ١٥٦٦ سنة ١٩٦٠ ، و (الدائرة الاولى) ١٣ مارس ١٩٦١ في القضية رقم ٧١٩ لسنة ١٩٦٠ .

الذى يرى تخفيضه قبل أن يحصل على حكم نهائى بالتخفيض ، وذلك سدا لباب المظل في دفع الأجرة .

غير أنه اذا كانت منازعة المستأجر جدية ، فإنه يلتزم له عذر في الامتناع عن دفع القدر المنازع فيه على أن يكون ذلك مؤقتا لعين تبين وجه الحقيقة في هذه المنازعة الجدية وتحت مسؤولية المستأجر ، بمعنى أن ثبوت جدية المنازعة لا يكفى لرفض دعوى الاخلاء ، ولكنه يحول دون أن تقضى المحكمة بالاخلاء قبل أن تتبين حقيقة هذه المنازعة (٤١) .
فاما أن تفصل المحكمة في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في دعوى الاخلاء وترتب على نتيجة فصلها فيها حكمها بالاخلاء أو برفضه ، وذلك في الحالات التى يجيز فيها القانون للمحكمة أن تفصل بنفسها في تلك المسألة الأولية (٤٢) ، والا كان لها أن تقف الفصل

(٤١) نقض مدنى ٢٨ فبراير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٥٤٧ سنة ٤٨ ق .

(٤٢) وقد اخذت بذلك محكمة النقض في حكم لها بتاريخ ١٥ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ - ٤٢٥ - ٧٦ ، ثم في حكم آخر بتاريخ ٢٨ مايو ١٩٧٥ مجموعة أحكام النقض ٢٦ - ١٠٩٦ - ٢٠٩ ، وقد قرر أن المنازعة في دعوى الاخلاء للتأخير في سداد الأجرة في قيمة الأجرة القانونية على أساس الخلاف في تفسير نص قانونى تحتل عبارته أكثر من معنى تعتبر منازعة جدية ويتعين على المحكمة أن تفصل فيها قبل فصلها في الاخلاء باعتبارها مسألة أولية ، وأيضا نقض مدنى ٣ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٢٠ - ١ - ٤٦١ - ٨٩ .

وكذلك قضت بأنه يشترط للاخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر من الوفاء بها ، فإن كان متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعة جدية ، سواء كان في مقدارها أو في استحقاقها ، فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الاخلاء أن تعرض لهذا الخلاف لتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الاخلاء المعروض عليها ، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أطرح الدفع بالتقادم الخمسى بالنسبة للأجرة بقوله أن اداء هذا الدفع لا يكون إلا في مقام المطالبة بالأجرة دون الاخلاء للتأخير في الوفاء بها ، ورغم أنه كان يتعين عليه أن يفصل في الدفع المذكور باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الاخلاء المعروض حتى يتبين مقدار الأجرة المتبقية في ذمة الطاعن وتخلفه عن الوفاء بها من عدمه ، =

في دعوى الاخلاء الى أن يفصل في تلك المنازعة من المحكمة صاحبة الاختصاص ، أو يقضى بعدم قبول الدعوى بحالتها (٤٣) .

يخلص من ذلك أن مجرد تخلف المستأجر عن سداد الأجرة لا ينهي بذاته عقد الايجار وانما يصلح فقط للالتجاء الى القضاء بطلب انهاء العقد متى توافرت شروطه وفي مقدمتها تكليف المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة (٤٣ مكرر) .

ويجب أن يستظهر الحكم ركن التأخر في الوفاء بالأجرة بالنسبة لكل مستأجر على حدة ، وان جمعتهم دعوى اخلاء واحدة (٤٣ مكرر ٢) .

= فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون (نقض مدني ٢٣ يناير ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ — ٢٦٧ — ٥٥) .

وتطبيقا لذلك قضت محكمة استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ أبريل ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٠٠٨ سنة ٨٨ ق باخلاء المستأجر لتأخره في وفاء الأجرة المستحقة للمالك الحالي راسع الدعوى بعد أن فصلت في منازعة المستأجر في تأخره التي بناها على أنه محكوم له بفروق أجرة عن مدة ماضية ضد المالك السابق ، وإلى أن البيع الصادر من هذا الأخير الى المدعى مشوب بالغش والتواطؤ بين البائع والمشتري بقصد تهرب البائع من فروق الأجرة المحكوم بها للمستأجر وبالتالي فإن هذا البيع لا ينفذ في حقه ويعتبر المالك الاول لا يزال مالكا وهو — دون المالك الجديد — صاحب الحق في مطالبته بالأجرة والمدين له بالفروق المحكوم بها ، فتتبع المقاصة القانونية بين الدينين وتكون ذمة المستأجر بريئة من الأجرة التي يزعم المالك الجديد انها متأخرة في ذمته ويطالبه ببناء على ذلك بالأخلاء ، ففصلت محكمة الاستئناف في هذه المنازعة برفض دعوى عدم نفاذ البيع الصادر من المالك الاصلى المدين بفروق الأجرة ورتبت على ذلك عدم صحة منازعة المستأجر في الأجرة المستحقة عليه وقضت باخلائه .

(٤٣) وقد قضت بعدم قبول الدعوى بحالتها محكمة القاهرة بهيئة استئنافية بتاريخ ٢٩ نوفمبر ١٩٧٩ في القضية رقم ٨٠٨٦ سنة ١٩٦٠ مدني كلي جنوب القاهرة .

(٤٣ مكرر) نقض مدني ٢٤ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٤ سنة ٥١ ق .

(٤٣ مكرر ٢) نقض مدني ٢٧ ديسمبر ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ — ٢٢٧٦ — ٤٣٠ في الطعن رقم ٦٣٠ سنة ٥٤ ق .

وفي كلتا الحالتين يمتنع على المحكمة حتى بعد ثبوت عدم أحقية المستأجر فيما ادعاه في تلك المنازعة الجديدة أن تحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بدفع الأجرة التي كان ممتنعا عن دفعها استنادا الى تلك المنازعة ، مع كافة ما تكبده المؤجر من مضاريف ونفقات فعلية ، وذلك قبل قفل باب المرافعة في دعوى الاخلاء (٤٤) (المادة ١٨ فقرة ب من القانون ١٣٦ / ١٩٨١) .

٢٧٥ مكرر — امتناع المؤجر عن تسلم الأجرة ووسيلة المستأجر للتغلب على هذا الامتناع — تنص المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في فقراتها التالية للأولى على ما يلي : « فاذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة واعطاء سند المخالصة عنها ، غللمستأجر قبل مضي خمسة عشر يوما من تاريخ الاستحقاق (وهو بنص الفقرة الأولى اليوم السابع من الشهر) أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب تعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع . فاذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد ، يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالي خزائنة مأمورية العوائد . وفي المدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد يتم الايداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها المقار . وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة اخطار المؤجر بهذا الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول . ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر ايصال الايداع سندا لبراءة ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع . وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو اجراءات » .

نظر المشرع الى أن المؤجر قد يتعنّت في رفض قبول وفاء المستأجر

بالأجرة قصد وضعه في موطن التأخير تمهيدا لرفع دعوى الاخلاء عليه ، فزود المستأجر بطريقة يتغلب بها على امتناع المؤجر عن قبول الأجرة فيها كثير من التيسير على المستأجر عما يوجب عليه اتباع إجراءات العرض الحقيقي والايداع المنصوص عليها في قانون المرافعات ، فأجاز للمستأجر أن يودع الأجرة المستحقة في ذمته خزينة مأمورية العوائد المختصة ، فان لم توجد مخزينة الوخدة المحلية الواقع في دائرتها العقار ، غير أنه قيده في استعمال هذه الرخصة بعدة قيود حتى يكفل اعلام المؤجر بالايداع وتيسير حصول هذا الأخير على الأجرة المودعة ، منها وجوب اخطاره المؤجر بتسليم الأجرة في الأسبوع التالي لتاريخ استحقاقها ، فان لم يتسلمها المؤجر ، حق للمستأجر ايداعها خلال أسبوع آخر على أن يخطر هو والجهة المودع لديها المؤجر بحصول الايداع ، ولا يبرى الايداع المستأجر من الأجرة المودعة الا اذا روعيت فيه هذه الاجراءات .

وقد كان هذا الشرط مثار جدل في العمل ، وصل الى محكمة النقض في الطعن رقم ١٠٧٨ سنة ٥٢ ق فحسمته في حكمها الصادر بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٨٩ في المعنى الذي نقول به ، وكان مبنى هذا الطعن أن المطعون ضده لم يتبع - عند ايداعه الأجرة المستحقة عليه خزينة مأمورية العوائد المختصة - ما نصت عليه المادة ٢٧ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من وجوب اخطاره بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول لاستلام الأجرة ، ثم اخطاره - اذا رفض استلامها - بخطاب آخر مماثل يفيد ايداعه لها ، بما لازمه أن يتم اخطاره بخطابين عند ايداع أجرة كل شهر ، واذ لم يقدم المطعون ضده للمحكمة سوى ٣٧ خطابا عن مدة ٤٤ شهرا من ١ أبريل ١٩٧٧ الى ٣١ ديسمبر ١٩٨٠ ، فانه لا يكون قد اتبع ما نص عليه القانون من اجراءات . هذا الى أنه تعمد - بالاتفاق مع موزع البريد عدم وصول الخطابات اليه عن المدة من ١ مارس ١٩٨١ الى ٣٠ يونيه ١٩٨١ ، غارتدت الخطابات الى راسلها -

المطعون ضده — بتأشيرته وهمة من موزع البريد الذي جوزى اداريا
حسبما جاء بشهادة الادارة العامة للبريد التى قدمها ، وقيد تمسك
باعتبار هذا الايداع غير مبرىء لذمة المطعون ضده لبطالته وعدم تحقق
الغاية منه عملا بنص المادة ٢٠ من قانون المرافعات ، الا أن الحكم
المطعون فيه أغفل الرد على هذا الدفاع الجوهرى على سند من أن المادة
٢٧ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم ترتب البطالان كجزاء على عدم
الاخطار ، مما يعيبه ، ويستوجب نقضه .

وقد قبلت محكمة النقض هذا الطعن وقضت بنقض الحكم المطعون
فيه وقالت فى ذلك أن هذا النعى سديد ذلك أن النص فى المادة ٢٧ من
ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه : « يجب أن يتم الوفاء بالأجرة
المحددة ... الخ » ، يدل على أن المشرع أراد أن يجنب المستأجر
اجراءات العرض والايداع المنصوص عليها فى المادتين ٤٨٧ ، ٤٨٨ من
قانون المرافعات إذا ما تعنت معه المؤجر ورفض استلام الأجرة ، فرسم
له — استثناء من القواعد العامة للوفاء بالدين — طريقا سهلا ميسرا
للوفاء بالأجرة التى رفض المؤجر استلامها تعنتا ، بأن خوله — قبل
مضى خمسة عشر يوما من تاريخ استحقاق الأجرة — أن يخطر المؤجر
بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بأن يتسلم منه الأجرة خلال
أسبوع . فإذا انقضى هذا الأجل ولم يتسلمها كان له أن يودعها — خلال
الأسبوع التالى ودون رسوم — خزانة مأمورية الغوائد المختصة أو
خزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار بالنسبة للمدن والقرى
التي لا توجد بها مأمورية عوائد ، ثم أوجب عليه والجهة المودع لديها
الأجرة اخطار المؤجر بهذا الايداع بخطاب موصى عليه بعلم
الوصول ، واعتبر ايصال هذا الايداع سندا مبرئا لذمته من دين الأجرة
المستحقة بالقدر المودع . ولئن لم ينص المشرع على البطالان كجزاء
على عدم اتباع المستأجر للاجراءات المشار اليها ، الا أن ذلك مستفاد
ضمنا من اعتداد المشرع بالايداع الحاصل وفقا لهذه الاجراءات التى

سجل بها المستأجر على المؤجر بالاخطارات بعسفه وعنته واعتباره هذا الايداع مبرراً لذمة المستأجر من دين الأجرة بالقدر المودع . فاذا لم تحصل هذه الاخطارات من المستأجر أو وقعت باطلا ، انتفى الدليل على تسف أو عنت المؤجر ، وبالتالي فلا يعتبر الوفاء بهذا الطريق الاستثنائي قائما ولا تبرأ به ذمة المستأجر لعدم تحقق الغاية التي هدف اليها المشرع من هذا الاجراء الذى أراد به أن يقوم مقام اجراءات العرض والايداع المنصوص عليها في المادتين ٤٨٧ ، ٤٨٨ من قانون المرافعات . وقد استقر قضاء هذه المحكمة على أن مخالفة الاجراءات التى طلبها المشرع فيهما تجعل الايداع غير مبرر لذمة المدين . والمقرر أيضا أنه ازاء خلو قانون ايجار الأمكن وقانون المرافعات من تنظيم لكيفية الاخطار بالبريد ، فانه يتعين الرجوع في ذلك الى قوانين هيئة البريد ولوائحها ومقاد ما نصت عليه المادتان ٣٢ ، ٤٣ من اللائحة التنفيذية لقانون البريد رقم ١٦ لسنة ١٩٧٠ والصادر بها قرار وزير المواصلات رقم ٥٥ لسنة ١٩٧٢ ، أن الرسائل المسجلة بعلم الاستلام تسلم لذات المرسل اليه أو وكيله ويجب على العامل الذى يقوم بتسليمها أن يحصل من المرسل اليه على توقيعه وتاريخ الاستلام على علم الاستلام ، ثم يوقعه هو أيضا ويختمه بالختم ذى التاريخ ويعيده داخل مظروف مصلحى بطريق التسجيل الى المرسل منه ، واذا رفض المرسل اليه التوقيع على علم الاستلام أو تعذر الحصول على توقيعه ، فيوقع العامل المختص عليه بما يفيد تسليم الخطاب الى المرسل اليه ويختمه ويعيده داخل مظروف مصلحى الى المرسل منه ، فاذا لم تتبع هذه الاجراءات في الاخطار بطريق البريد — كوسيلة اعلان — أو تم الاعلان بطريقة تنطوى على الغش بحيث لا يصل الى المراد اخطاره ، فقد جرى قضاء هذه المحكمة على وقوعه باطلا ، ولو كان الاخطار قد استوفى ظاهريا شكله القانوني . لما كان ذلك ، وكان الثابت أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الاستئناف ببطلان اجراءات ايداع المطعون ضده للأجرة المستحقة عليه خزانة مأمورية العوائد المختصة لأن الأخير لم

يقدم الدليل على اخطاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول لاستلام الأجرة واطواره بكتاب مماثل بما يفيد ايداعه لها خزانة تلك الجهة من مدة ٤٤ شهرا اعتبارا من ١ أبريل ١٩٧٧ ، كما أنه تعمد - بالاتفاق مع موزع البريد اتمام الاخطارات عن المدة من ١ مارس ١٩٨١ الى ٣٠ يونيه ١٩٨١ بطريق النشر حتى لا يتصل علمه بها ، فارتدت الخطابات الى مرسلها بتأثيرات وهمية - وهو دفاع جوهرى قدم الدليل عليه شهادة من الادارة العامة للبريد ، كما ثبت أن المطعون ضده لم يقدم سوى ٣٧ خطابا فقط دون باقى الخطابات ، ويترتب على صحة هذا الدفاع بطلان اجراءات الايداع واعتبار ما تم من ايداع غير مبرى ملزمة المطعون ضده من دين الأجرة ، وكان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على هذا الدفاع الجوهري على سند من أن المشرع لم يرتب البطلان كجزاء على عدم مراعاة المستأجر الاجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٧ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، وحجبه ذلك الخطأ عن بحث دفاع الطاعن الجوهري سلف البيان ، مما يبيحه أيضا بالاخلال بحق الدفاع ، بما يوجب نقضه .

١٧٦ - الشرط الثانى - تكليف المؤجر المستأجر بدفع الأجرة المستحقة - اشترطت المادة ١٨ فقرة ب من القانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٨١ فى جواز طلب الاخلاء بسبب عدم دفع الأجرة أن يكون المستأجر قد كلف وفاء الأجرة المستحقة باعلان على يد محضر أو بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول ودون مظروف (٤٥) . فيعتبر التكليف بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأجير فى الأجرة (٤٦، ٤٦٠ مكرر)

(٤٥) وكذلك كانت المادة ٢٣ فقرة ١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٣١ فقرة ١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

(٤٦) نقض منقضى ٢٨ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٨٦ سنة ٤٦ ق ، وايضا مصر الابتدائية الدائرة الخامسة ٢٢ يناير ١٩٦٧ فى القضية ٧١٦ =

فإذا خلت منه الدعوى أو وقع التكليف باطلا (٤٧) وجب فيها الحكم

= سنة ١٩٦٥ ، نقض مدنى ٢٩ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١١٦٠ سنة ٤٨ ق ، نقض مدنى ٩ نوفمبر ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٦٣٢ — ٢٨١ ، نقض مدنى ٣ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٧٣٩ سنة ٥٧ ق ، نقض مدنى ١٩ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٨٤٠ سنة ٥٢ ق ، نقض مدنى ١٦ مايو ١٩٩٠ فى الطعن رقم ١٣٩١ سنة ٥٩ ق ، و ١١ مارس ١٩٩٠ فى الطعن رقم ٢٣٢٧ سنة ٥٩ ق .

(٤٦ مكرر) انظر نقض مدنى . ٢٠ أكتوبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٥١٧ سنة ٤٩ ق وقد جاء فيه : أن مجرد صدور القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٧٤ لا يؤدي الى فسخ العقد فى حالة تراخى المستأجر عن الوفاء بالاجرة طبقا لاحكامه اذ يتعين على المؤجر أن يلتزم بالاحكام الواردة فى قوانين اجار الاماكن التى توجب تكليف المستأجر بالوفاء ثم اقامة دعوى الفسخ ، وبصدور حكم نهائى بانفسخ اذا توافرت شروطه تنهى العلاقة الاجارية . ولا ينال من ذلك أن يكون المستأجر قد أقام دعواه بطلب الحكم بحسبة ونفاذ عقد الاجار . والى وان كانت تتسع لبحث ما يتعلق بوجود العقد أو انعدامه أو سحته أو بطلانه أو صوريته ، الا أنها لا تتسع لبحث فسخه الذى خصه قانون اجار الاماكن بأحكام خاصة (وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٩ نوفمبر ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١٨٠٦ — ٣٤٩) .

(٤٧) نقض مدنى ٢٥ يناير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٣٣٣ — ٦٧ ، مصر الابتدائية (الدائرة الرابعة) ٢٠ أكتوبر ١٩٥٤ المحللة ٣٦ — ١٢٨١ — ٤٥٨ وحكم آخر بتاريخ ٨ أكتوبر ١٩٥٦ فى القضية رقم ١٦٥٥ سنة ١٩٥٦ ، والدائرة ١٢ بتاريخ أول ديسمبر ١٩٥٤ فى القضية رقم ٢٥٠٠ سنة ١٩٥٤ ، والدائرة الثانية ٢٩ سبتمبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٣٠٧ سنة ١٩٦٢ ، الجيزة الابتدائية (الدائرة الاولى) ١٤ مارس ١٩٦٦ فى القضية ١٠٧/١٩٦٥ ، ٢٨ مارس ١٩٦٦ فى القضية ١١٦/١٩٦٦ ، ١٦ مايو ١٩٦٦ فى القضية ١٤٢٠ سنة ١٩٦٥ ، ١٣ يونيه ١٩٦٦ فى القضية ١٥٧٢/١٩٦٥ .

وحكم بأنه اذا كان الثابت من الانذار المقدم من المدعية أنه لم يتم اعلانه الى المدعى عليه لعدم الاستدلال عليه ، فان الدعوى تكون غير مقبولة (الجيزة الابتدائية الدائرة الخامسة بتاريخ ١٥ ديسمبر ١٩٦٦ فى القضية ١٣٠ سنة ١٩٦٦) .

وبأنه اذا كان المؤجر بعد أن كلف المستأجر بالوفاء رفع عليه دعوى طرد امام القضاء المستعجل ، وحكم فيها بعدم الاختصاص ورفض الدعوى ، فانه يتعين على المؤجر إعادة تكليف المستأجر بالوفاء لجواز قبول دعواه لان التكليف الاول قد استنفد اغراضه بتقدمه فى الدعوى المستعجلة فأصبح غير ذى موضوع (مصر الدائرة ٣٠ فى ٣٠ أبريل ١٩٦١ فى القضية ٥١٧/١٩٥٦) .

بعدم القبول (٤٧ مكرر) ولو لم يتمسك المدعى عليه بذلك (٤٨)، لأن شرط التكليف متعلق بالنظام العام ويجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض (٤٩) ولا يعنى عن التكليف بالوفاء تضمنين العقد الشرط الفاسخ الصريح أو سبق صدور حكم من القضاء المستعجل (٤٩ مكرر)، ويتعين مراعاة التكليف ولو كان طلب الاخلاء مقدما بطلب عارض في دعوى مرفوعة (٤٩ مكرر ٢) . ويلاحظ أن الغرض من هذا التكليف هو اعذار

وفي هذا المعنى أيضا مصر الدائرة ١٢ في القضية ٢٨٨٢ سنة ١٩٦٠ وقد جاء فيه أنه لا بد أن يكون التنبية قد أعلن إلى المستاجر باتذاره بأنه في حالة عدم الوفاء ستصير مقاضاته على أساس القانون ١٢١/١٩٤٧ بحيث أن الاعذار الحاصل في خصوص دعوى الاخلاء أمام القاضي المستعجل لا يصلح بعد الحكم في الدعوى المستعجلة انذارا بالوفاء في دعوى الاخلاء التي ترفع بعد ذلك بالتطبيق للقانون ١٢١/١٩٤٧، نقض مدنى ٢٩ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٠٠٧ سنة ٥١ ق وجاء فيه أن التكليف يقع باطلا إذا جاوزت الاجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا في ذمة المستاجر، ويقصد بالاجرة المستحقة الاجرة المتفق عليها في العقد معدلة طبقا لقوانين اجار الاماكن المتعاقبة زيادة أو نقصا سواء بناء على احكام قضائية نهائية صادرة في منازعات ترددت بين الطرفين أو بمقتضى اتفاقات خاصة . انظر أيضا نقض مدنى ٢٨ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٦٦٠ سنة ٥١ ق، وأيضا ٥ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٦٦٥ سنة ٥٢ ق .

(٤٧ مكرر) نقض مدنى ٢٥ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٥٥ سنة ٥١ ق .
و ١٧ ديسمبر ١٩٨٩ في الطعن رقم ١١٢٩ سنة ٥٢ ق .

(٤٨) مصر الدائرة ٢١ في ٣٠ ابريل ١٩٦١ في القضية ٥٠٦ سنة ١٩٦١ .

(٤٩) نقض مدنى ٢٨ فبراير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٢٠ — ٦٥٦ — ١٢٢ ما لم يكن يخالطه واقع فيمتنع حينئذ اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض (نقض مدنى ٢٢ فبراير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٥٣٧ — ١٩٩) .

(٤٩ مكرر) نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٧٠٩ سنة ٤٨ ق ، و ١٩ يناير ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢١٢٥ سنة ٥٠ ق وازدان في مجموعة المستشار خيرى أبو الليل لاحكام النقض المتعلقة بقوانين اجسار الاماكن سنة ١٩٩١ من ٢٨١ نذرة ٢٠٦ .

(٤٩ مكرر ٢) نقض مدنى ٢٦ يونيه ١٩٨٦ في الطعن رقم ٥٥/٢٨ ق ، =

المستأجر للوفاء فلا يشترط فيه أن يتضمن تكليفا بالاخلاء أو تهديدا به عند عدم الوفاء (٥٠) ، بل لا يعنى فيه التكليف بالاخلاء عن التكليف بالوفاء (٥١) . ولا تقوم صحيفة دعوى الاخلاء مقام التكليف بالوفاء ولو تضمنت تنبيها على المدين بوفاء الأجرة المتأخرة في ذمته ، لأن القانون نص على أنه يجب أن يسبق طلب الاخلاء التكليف بالوفاء بخمسة عشر يوما (٥١ مكرر) .

ويلاحظ أن التكليف بالوفاء وما يشترط فيه لصحته لا محل له الا لقبول دعوى الاخلاء لتأخر سداد الأجرة في عقد الايجار الخالي — أى الذى يخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن . أما في دعوى الاخلاء لتأخر مستأجر المكان المفروش في سداد الأجرة ، فلا يعتبر التكليف بالوفاء شرطا لقبول دعوى الاخلاء للتأخير في سداد الأجرة لأن الدعوى لا تخضع في هذه الحالة الاخيرة لأحكام القانون الاستثنائي بل لأحكام القانون العام ، فتكون الدعوى مقبولة دون حاجة الى تكليف بالوفاء أو بالرغم من حصول تكليف باطل (٥١ مكرر ٢) ، بل انه اذا كان في العقد

= وأول يناير ١٩٨٧ في الطعن رقم ٨٧٨ سنة ٥٤ ق ، مجموعة المستشار أبو الليل لأحكام ايجار الأماكن سنة ١٩٩١ ص ٢٨٢ نبذة ٢٠٧ .

(٥٠) مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) ٢٨ ابريل ١٩٦٥ في القضية رقم ٤٤١٩ سنة ١٩٥٤ ، (الدائرة الثانية) ٢٩ أكتوبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢٤٨٦ سنة ١٩٦٢ . (الدائرة الاولى) ٥ فبراير ١٩٦١ في القضية رقم ١٨٧ سنة ١٩٦١ . وفي هذا المعنى البكرى ج ١ ص ٤٥٨ نبذة ٤٩٢ .

(٥١) مصر الابتدائية الدائرة الثانية ٨ أكتوبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٣٩١٤ سنة ١٩٦٢ ، الجيزة الابتدائية الدائرة الخامسة ٣١ مايو ١٩٦٦ في القضية رقم ٢٠٢ سنة ١٩٦٦ .

(٥١ مكرر) نقض مدنى ٧ ابريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢٢ سنة ٤٨ ق ، وأول يناير ١٩٨٧ في الطعن رقم ٨٧٨ سنة ٥٤ ق .

(٥١ مكرر ٢) نقض مدنى ٣ يناير ١٩٩٠ في الطعن رقم ١٥٩٤ لسنة ٥٣ ق ، وقد سوى الحكم في هذا الشأن بين التأجير المفروش وتأجير المصنع لو المحل التجارى .

شرط فاسخ صريح ، فانه يجوز طلب اعماله مباشرة دون أن يسبقه تكليف ، ولا يكون للمحكمة سلطة في تقدير الفسخ ولا يجوز للمستأجر توقي الاخلاء بسداد الأجرة المتأخرة قبل قفل باب المرافعة •

وقد نصت المادة ١٨ فقرة ب المشار اليها على أن يتم هذا التكليف بالوفاء بأحد طريقتين : اما باعلان على يد محضر ، واما بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول دون مظروف •

وقد نظم القانون الاعلان بواسطة المحضرين في المواد ٦ مرافعات وما بعدها • وتلخص أحكامها في أن الاعلان يجب أن يسلم الى الشخص نفسه أو في موطنه ، وأنه اذا لم يجد المحضر الشخص المطلوب اعلانه في موطنه كان عليه أن يسلم الورقة الى وكيله أو خادمه أو لمن يكون ساكنا معه من أزواجه أو أقاربه أو أصهاره • فاذا لم يجد منهم أحدا أو امتنع من وجده عن تسلّم الصورة وجب أن يسلمها على حسب الأحوال للأمور القسم أو المركز أو العمدة أو شيخ البلد الذى يقع موطن الشخص في دائرته • ويجب على المحضر في ظرف أربع وعشرين ساعة أن يوجه الى المعلن اليه في موطنه الأصلي أو المختار كتابا موصى عليه يخبره فيه بمن سلمت اليه الصورة ، وعليه أن يبين كل ذلك في حينه بالتفصيل في أصل الاعلان وصورته • فان لم يراع المحضر كل ذلك وقع الاعلان باطلا (٥٢) •

(٥٢) وقد نصت المادة ١٣ مرافعات على أن يكون تسليم صورة الاعلان بطرق خاصة لبعض الأشخاص المعيّنين ، فأوجبت فيها يتعلق برجال الجيش ومن في حكمهم تسليم الورقة بواسطة النيابة العامة الى الإدارة القضائية المختصة بالقوات المسلحة (المادة ٦/١٣) ، وجرى قضاء محكمة النقض على أنه يجب أن تكون صفة المعلن اليه التي تقتضى أن يكون اعلانه بطريقة مخصوصة معلومة لدى خصه وقت الاعلان علما يقينيا (نقض مدنى ١٥ مارس ١٩٧٨ في الطعن رقم ٩٠٣ سنة ٤٤ ق مجلة ادارة قضايا الحكومة السنة ٢٣ العدد الثانى) • وتطبيقا لذلك قضت بأن رجل الجيش اذا اغفل اخطار خصه بهذه الصفة ، فيصح اعلانه في موطنه الاصلى (نقض مدنى =

= ١٥ فبراير ١٩٧٨ في الطعن رقم ٨٦٧ سنة ٤٤ ق ، وأيضا ١٦ نوفمبر ١٩٧٧ في الطعن رقم ٢٢٧ سنة ٤٤ ق مشار إليها في التعليق على نصوص قانون المرافعات للاستاذ ابو الوفا طبعة سنة ١٩٧٩ ص ١٤٠ في تعليقه على المادة ١٣ مرافعات) .

وتطبيقا لذلك حكم بأن التكليف بالوفاء الموجه الى احد رجال القوات المسلحة على يد محضر في مسكنه أي بغير طريق قائد وحيدته (كما كان يقضى بذلك قانون المرافعات السابق) يقع باطلا ويجعل الدعوى غير مقبولة لخلوها من تكليف صحيح (الجيزة - الدائرة الاولى - ١٦ مايو ١٩٦٦ في القضية ١٩٦٦/٤٦١) ، ولا يقدح في ذلك أن يكون المعلن اليه مقطوعا في الجيش ، ولا أن يكون لم يفصح عند تحرير عقد الإيجار عن عمله بالجيش مادام المؤجر لم يقدم الدليل على أن المستأجر قد تعمد الغش باخفاء عمله المذكور (الجيزة الدائرة الخامسة ٢٤ مارس ١٩٦٦ في القضية ١١٢٧ سنة ١٩٦٥) . وفي القضية ذاتها دفع المستأجر ببطان صحيفة الدعوى لإعلانها اليه من غير طريق قائد وحدته ، فرفضت المحكمة هذا الدفاع استنادا الى المادة ١٤٠ مرافعات لان المدعى عليه اجاب على الدعوى وحضر الجلسة التي اعلن من أجلها ، وذلك يسقط بطلان صحيفة الدعوى .

وفي احدى دعاوى الاخلاء بسبب التأخير في وفاة الاجرة دفع المستأجر الدعوى ببطان التكليف بالوفاء لعدم ارساله بالطريق الذي رتبته المادة ٧/١٤ مرافعات قديم فرفضت المحكمة هذا الدفع وقالت في ذلك أنه مردود بأن المادة ١٤ المذكورة خرجت عن القواعد العامة في الاعلان فيها قررتها من تسليم صور الاعلان على الوجه الذي ابانت عنه وللأشخاص والجهات الذين ذكرتهم ، وهي بوصفها استثناء يلتزم القضاء نصها روحا ولفظا ، ومن ثم فلا تجد المحكمة مندوحة من تطبيقها على ما شرعت من أجله وتطبيق القاعدة العامة التي نصت عليها المادة ١١ مرافعات على التنبيه الحاصل بخطاب موصى عليه كالحال في الدعوى الراهنة ، ولما كانت القاعدة العامة التي تضمنتها المادة ١١ المذكورة تقضى بأن تسلم الاوراق المطلوب اعلانها الى الشخص نفسه او في موطنه وكان خطاب التكليف بالوفاء قد ارسل الى المدعى عليه في موطنه في العين المؤجرة كانت المحكمة في حل من اطراح دفاع المدعى عليه بهذا الشأن (الدائرة ١٣) ١٩ اكتوبر ١٩٦١ في القضية ٥٠٠١ سنة ١٩٦١) .

وحكم في دعوى أخرى بأن التنبيه على مستأجر من رجال الجيش بسداد الاجرة بخطاب مسجل مصحوب بعلم وصول موقع عليه بالاستلام يعتبر تكميلا قانونيا صحيحا منتجا آثاره القانونية ، ولا يبحو تلك الآثار تكرار التنبيه عليه باتذار رسمي وقع باطلا لعدم اعلانه قانونا طبقا للمادة ٧/١٤ مرافعات والمادة ٢٤ مرافعات (مصر الابتدائية اجارات ٢٦ يونيه ١٩٦٦ في القضية رقم ٢٥٦١ سنة ١٩٦٣ كلى مصر) . =

والأصل في التكليف بوفاء الأجرة أن يتم بهذه الطريقة الأولى .
غير أن المشرع رأى أن يرخس المؤجر في سلوك سبيل أسير من الاعلان
على يد محضر ، فأجاز له تكليف المستأجر بخطاب موصى عليه (٥٣) ،
ولكنه رأى في هذا الطريق الميسر ضرورة توفير ضمان وصول الخطاب
الى المستأجر ، فاشتراط أن يصحب هذا الخطاب بعلم الوصول . وكان
القانون ١٩٤٧/١٢١ ينص على أنه اذا تم التكليف بخطاب مسجل تعين
أن يسلم هذا الخطاب الى المستأجر بايصال ، فاطرد القضاء على أنه
يجب في هذه الحالة أن يسلم الخطاب الى المستأجر شخصيا بايصال
موقع منه (٥٤) وأنه لا يكفي تسليمه الى شخص آخر يقيم مع المستأجر

= ويبدو أن المحكمة قصدت أن نص المادة ٧/١٤ لأنه يتضمن حكما
استثنائيا ، بتعين تفسيره وتطبيقه دون توسع ، فيقتصر تطبيقه على الاعلان
بواسطة المحضرين . أما حيث أجاز القانون الاعلان بخطاب موصى عليه
فلا ينطبق ذلك الحكم الاستثنائي على ارسال ذلك الخطاب ويرجع في شأنه
الى القاعدة العامة وهي تقضى بأن يكون تسليم الخطاب الى الشخص نفسه
أو في موطنه ، ما لم يوجد نص خاص يقضى بتسليم الخطاب الى شخص
المرسل اليه كما هي الحال في نص المادة الثانية من القانون ١٩٤٧/١٢١
(انظر ما سيجيء في المتن في هذا الشأن) .

(٥٣) كان القانون ١٩٤٧/١٢١ ينص على أن يكون التكليف باعلان
على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم الى المستأجر بايصال ، واطرد القضاء
على أن التكليف بخطاب مسجل يجب أن يسلم الى المستأجر شخصيا والا
فلا يعتد به ، ففكر وقوع التكليف باطلا بسبب عدم تسليم الخطاب الى
المستأجر شخصيا ، وكثر ادعاء المستأجر حتى في حالة تسليم الخطاب اليه
أنه لم يكن به رسالة ، ورأى المشرع في القانون ١٩٦٦/٣٦ أن يلغى التكليف
من طريق خطاب مسجل وأن يقصره على طريق الاعلان على يد محضر . ثم
عاد في القانون ١٩٦٩/٥٢ الى اجازة التكليف بكتاب موصى عليه بصحوب
بعلم الوصول واشتراط أن يكون هذا الخطاب بدون مظروف منعاً للمنازعة
في محتوياته . ونبين من هذا التعديل أن المشرع لم يعد يرى داعيا لتسليم
خطاب التكليف الى المستأجر شخصيا وأصبح يكفي بثبوت تسليم الخطاب
المذكور في موطن المستأجر قانونا ، وانظر ما سيجيء في المتن .

(٥٤) وحكم بأنه في حالة التكليف بخطاب مسجل يشترط أن يسلم
الخطاب الى المستأجر شخصيا لان المادة الثانية (١) من القانون ١٩٤٧/١٢١
نصت على أن التكليف يكون بكتاب مسجل « يسلم له بايصال » خلافا للمادة =

كما هي الحال بالنسبة الى الاعلان على يد محضر (٥٥) . ويلزم تقديم

= الثالثة التي نصت على ان التنبيه بالاخلاء للضرورة يكون بخطاب مسجل « مصحوب بعلم وصول » اذ لا معنى لاستعمال المشرع تعبيرين متغايرين في المعنى الا اذا كان يريد — والمقام مقام اثبت التأخير في دفع الاجرة — ان يكون هذا الاثبات على وجه قطعي (مصر ٢٢ أبريل ١٩٥٩ المحللة ٤٠ — ٤١٩) ، وقالت في ذلك الدائرة الرابعة بحكمة مصر الابتدائية انه وان كان القانون قد اجاز اجراء التكليف بالدفع بخطاب مسجل ، فان هذا الاجراء لا يعتبر صحيحا بمجرد ارسال الخطاب بل اوجب القانون تسليمه الى المستأجر بايصال ، وعندئذ تبدأ المهلة القانونية التي يكون الوفاء خلالها مانعا للاخلاء . فاذا لم يسلم الخطاب للمستأجر شخصا فان التكليف لا يكون حصل على الوجه القانوني ومن ثم يتعين عدم قبول دعوى الاخلاء . وقررت في حكم لها بتاريخ ١٤ أبريل ١٩٥٦ في القضية رقم ٤٢٩٥ سنة ١٩٥٥ ان التكليف بالوفاء شرط لقبول دعوى الاخلاء بسبب الامتناع عن دفع الاجرة ، والمقصود منه اعدار المستأجر وتنبيهه الى ما قد يصير اليه امره اذا هو لم يدفع الاجرة المتأخرة خلال المدة القانونية ، وهذا يقتضي دائما التثبت من ان ورقة التكليف بالوفاء قد حققت هذا المعنى الذي يقصده القانون ، فاذا ما تبين انها قاصرة عن اداء هذا المعنى سواء بالنقص والتجهيل في بياناتها او بعدم وصولها الى المستأجر في غير مكينة ولا تحيل من جانبها كانت الدعوى التي يرفعها المؤجر غير مقبولة لتخلف شرط اساسي من شروطها وتعين الحكم فيها بعدم القبول ولو لم ينفع به المدعى عليه لتعلق الامر باجراءات التقاضي المعتمدة من النظام العام . هذا وان كان القانون قد اجاز في هذه الحالة اجراء التكليف بخطاب مسجل فانه لم يشأ اعتبار التكليف حاصلا بمجرد ارسال الخطاب بل اوجب تسليمه الى المستأجر بايصال . ومن تاريخ التسليم تبدأ المهلة القانونية التي يكون الوفاء فيها مانعا من الاخلاء ، فاذا لم يسلم الخطاب للمستأجر شخصا او كان لم يرسل اليه في موطنه ورفض استلامه دون علة ظاهرة ، فان التكليف لا يكون قد حصل على الوجه القانوني ، وفي هذا المعنى ايضا مصر الدائرة الثانية ٢٧ أكتوبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢٢٨٨ سنة ١٩٦٢ ، الدائرة ٣١ في ٧ مايو ١٩٦١ في القضية ٢٥٥ سنة ١٩٦١ ، ٧ يناير ١٩٦٢ في القضية ٤٩١١ سنة ١٩٦١ ، الدائرة ٣٠ في ١٨ ديسمبر سنة ١٩٦٠ في القضية ٣٦٢٠ سنة ١٩٦٠ ، ٥ فبراير ١٩٦١ في القضية ٤٤٤٨ سنة ١٩٦٠ . ومتى سلك المؤجر سبيل التنبيه بخطاب موصى عليه سلم الى المستأجر شخصا بايصال ، فانه يجوز للاخير الاعتراض على ذلك بعدم مراعاة احكام المادة ١٤ مناصات التي اوجبت في الاعلان بواسطة المحضر تسليمه بالنسبة الى بعض الاشخاص بطريقة مخصوصة (انظر الاحكام المشار اليها آنفا في الهامش ١ من هذا البحث) .

(٥٥) في هذا المعنى مصر الابتدائية ٢٢ أبريل ١٩٥٩ في القضية رقم ١٣٦٢ سنة ١٩٥٩ المحللة ٤٠ — ٤١٩ — ٥٣ وجاء فيه فوق ما تقدم انه =

الايصال الموقع من المستأجر بتسلم التنبيه المذكور ، والا كانت الدعوى خالية من الدليل (٥٦) . ولا يعنى عن ذلك تقديم شهادة من هيئة البريد بأن الخطاب المذكور سلم الى المرسل اليه على الوجه القانونى (٥٧) كما هي عادة هيئة البريد فى الشهادات التى تصدرها فى هذا الخصوص . أما القانون الحالى فقد نص على جواز التكليف بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول وبدون مظروف (٥٧مكرر) ، أى أنه

لا محل لقياس هذه الحالة على اعلان أوراق المحضرين اذ يقوم باعلانها موظف مختص ، عليه ان يستوثق من صفات الاشخاص الذين يجرى الاعلان فى مواجهتهم ، وقد نظم القانون الاعلان بواسطة المحضرين بما لا يجوز القياس عليه لان قواعد الاجراءات من القواعد لوضعية التى لا يقاس عليها ، وايضا مصر الدائرة ٢٠ فى ١٨ ديسمبر ١٩٦٠ فى القضية رقم ٣٦٢٠ سنة ١٩٦٠ ، و ٢٠ أبريل ١٩٦١ فى القضية رقم ٢٢٠٠ سنة ١٩٦٠ ، والدائرة ٢٢ فى ١٠ أبريل ١٩٦٠ فى القضية ٢٥٥٦ سنة ١٩٦٠ ، انظر مع ذلك حكما قضى بأن تسليم التنبيه بدفع الاجرة الى زوجة المستأجر المتقيمة معه قرينة على عليه بالتنبيه (مصر الدائرة الثانية فى ٢٥ نوفمبر ١٩٦١ فى القضية رقم ٤٠١٧ سنة ١٩٦١) .

(٥٦) مصر الدائرة ٣١ فى ٧ مايو ١٩٦١ فى القضية رقم ٤٥٥ سنة ١٩٦١ وقد جاء فيه ان اقرار المدعى عليه بتسليم خطاب التنبيه يعنى المدعى من وجوب تقديم الايصال الدال على ذلك بشرط ان يكون الاقرار واردا على تسلم الخطاب فى التاريخ الذى ادعاه المدعى . أما اذا ادعى المدعى ان الخطاب سلم الى المدعى عليه فى ٦ ديسمبر واقر المدعى عليه أنه تسلمه فى ١٥ ديسمبر وكان ثابتا أنه دفع الاجرة المتأخرة فى ٢٦ ديسمبر بعد رفع دعوى الاخلاء عليه فى ٢٤ ديسمبر ، فانه لا يجوز تجزئة اقرار المدعى عليه ، فلما ان يؤخذ باقراره كاملا فتعتبر الدعوى مرفوعة قبل الاوان ، والوفاء حاصل فى الميعاد ، ولما ان يطرح اقراره وتعتبر الدعوى غير مقبولة لخلوها من الدليل على تسلم التنبيه .

(٥٧) مصر الدائرة الاولى ١٨ فبراير ١٩٦١ فى القضية ١٤٩٠ سنة ١٩٦٠ ، ٣ أبريل ١٩٦١ فى القضية ٥١٨٤ سنة ١٩٦٠ ، الدائرة ٣١ فى ٧ مايو ١٩٦١ فى القضية ٢٥٥ سنة ١٩٦١ ، الدائرة ٢٠ فى ٥ فبراير ١٩٦١ فى القضية ٤٤٤٨ سنة ١٩٦٠ ، الدائرة ٤٢ فى ٢٧ فبراير ١٩٦١ فى القضية ٤٤٢٨ سنة ١٩٦٠ .

(٥٧مكرر) تضمنت محكمة النقض بأن خلو قانون ايجار الاماكن وقانون المرافعات من تنظيم لكيفية الاخطار بالبريد يوجب الرجوع الى قوانين هيئة =

لم يشترط تسليم الخطاب الى المستأجر شخصيا ، بل اكتفى بتسليم الخطاب في موطن المستأجر على وجه يكفل وصوله الى علم هذا الأخير (٥٨) ، واشترط أن يكون الكتاب المتضمن التكليف بالوفاء « دون مطروف » ضمنا للمؤجر حتى يقطع على المستأجر سبيل الادعاء أن المظروف الذي ثبت تسليمه اليه كان خاليا من كل خطاب . وكذلك كان القانون السابق رقم ٥٢/١٩٦٩ .

وقد حكم بأنه اذا رفض المستأجر تسلم خطاب التنبيه اعتبر التكليف بالوفاء قد حصل على الوجه القانوني (٥٩) ، ونرى أنه يجب

= البريد ولوائحها وبأن هذه القوانين واللوائح توجب أن يكون تسليم الرسائل المسجلة بعلم استلام الى المرسل اليه أو وكيله وأنه اذا رفض هذا الأخير التوقيع بما يفيد الاستلام أو تعذر الحصول على توقيعه فيجب على عامل البريد اثبات ذلك ، وأن تخلف هذه الإجراءات أو تباها بطريقة تنطوي على الغش يستتبع بطلان الاخطار ولو استوفى ظاهريا شكله القانوني (نقض مدني ٢٣ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٠٧٨ سنة ٥٢ ق) .

(٥٨) قرب من ذلك في ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ الجيزة الابتدائية الدائرة الخامسة ١٤ أبريل ١٩٦٦ في القضية ١٥٢٠ سنة ١٩٦٥ وقد جاء فيه أنه لا يلزم أن يسلم الخطاب من موظف البريد الى المستأجر شخصيا بل يكفي تسليمه الى تابعه أو من يقيم معه اذا ثبت من اقرار المستأجر أن الخطاب وصل اليه من تسلمه ، وقالت المحكمة في ذلك أنه وان كان الفقه والقضاء قد استقرا على أنه يشترط في حالة التنبيه بالوفاء بكتاب سجل بعلم وصول أن يتسلمه المستأجر بشخصه الا أن المحكمة التي قصدتها المشرع من ذلك ليست التمسك بشكلية معينة هي ضرورة توقيع المستأجر على علم الوصول بما يفيد استلام المسجل بنفسه وانما المحكمة هي تأكد علم المستأجر بالتكليف بالوفاء . ومن ثم فإن تأكد هذا العلم باقرار المستأجر فلا محل لقوله أنه لم يتسلم الكتاب المسجل بشخصه ، والا كان ذلك تعنتا يتأى عنه غرض المشرع .

(٥٩) مصر (الدائرة ٥٤) في ٣٠ مارس ١٩٦١ في القضية رقم ١٩٦٨ سنة ١٩٦٠ ، وقد جاء فيه أنه اذا أرسل الخطاب الى موطن المستأجر ، ورفض استلامه دون علة ظاهرة ، فإن التكليف يكون قد حصل على الوجه القانوني ، والا جاز للمستأجر أن يعطل بإرادته هذه الرخصة التي منحها القانون للمؤجر بأن يكون التكليف بالوفاء بخطاب مسجل يسلم الى المستأجر بايصال ، وفي هذا المعنى أيضا مصر (الدائرة ٥٢) ١٣ فبراير ١٩٦٠ في =

في هذه الحالة أن يثبت رفض المستأجر بتأشير كتابي منه على غلاف الخطاب ليكون ذلك دليلا أكيدا على أنه هو الذي رفض تسلم الخطاب حقيقة ، والا فانه يتعين إعادة اعلانه على يد محضر (٦٠) .

ويلاحظ أنه في الاعلان على يد محضر يحدث ألا يجد المحضر أحدا بموطن المستأجر ، فيترك له صورة الاعلان لدى جهة الادارة ، ويخطره بذلك بكتاب موصى عليه ، وأن قانون المرافعات لا يشترط في هذه الحالة أن يسلم الخطاب المذكور الى المعلن اليه شخصا بايصال كما كانت تشترط ذلك المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولكن ذلك مفروض في جميع الخطابات المسجلة لأن تعليمات البريد توجب أن

= القضية ٥٦٨ سنة ١٩٥٩ ، وايضا (الدائرة ٣١) في ٢٠ ابريل ١٩٦١ في القضية ٥٠٦ سنة ١٩٦١ . ويلاحظ على ذلك أن الرغبة في عدم تعطيل هذه الرخصة لا يصح أن تؤدي الى اهدار نص القانون الذي اوجب أن يكون التكليف بخطاب مسجل من طريق تسليمه الى المستأجر شخصا بايصال وأن الاكتفاء بنسبة الرفض الى المستأجر دون أن يقوم عليه دليل صادر منه شخصا امر يزيد في خطورته عن مجرد تعطيل رخصة قررها القانون للمؤجر فيجب عدم التسليم به ولو أدى ذلك الى تعطيل الرخصة المذكورة لأن هذا التعطيل هو اخف الضررين . قرب في هذا المعنى الجيزة الابتدائية « الدائرة الاولى » ٢٨ مارس ١٩٦٦ في القضية ١٤٧٤ سنة ١٩٦٥ ، ٢٨ مارس سنة ١٩٦٦ في القضية ١٧٨ سنة ١٩٦٦ .

(٦٠) قرب في هذا المعنى الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى ٢٨ مارس ١٩٦٩ في القضية ١٤٧٤ سنة ١٩٦٥ وقد جاء فيه أن التكليف لا يكون صحيحا بمجرد ارسال الكتاب ، ولا يعتبر رفض المستأجر تسلم التنبية في مقام التسلم طبقا للقاعدة العامة في هذا الشأن طالما أن المشرع قد نص صراحة على وجوب تسليم الكتاب الى المستأجر شخصا ، فإذا لم يتم التسليم على هذا النحو ، فإن التكليف لا يكون حصل على الوجه القانوني . ولما كان ذلك وكان الثابت أن المدعى عليه لم يتسلم الكتاب المسجل الذي تضمن التنبيه بالوفاء بل ارتد الخطاب الى المرسل مؤشرا عليه بأنه رفض استلامه ، ومن ثم فإن دعوى الاخلاء تكون غير مقبولة لعدم سابقة تكليف المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة عليه تكليفا صحيحا طبقا للقانون ويتعين لذلك القضاء بعدم قبول الدعوى ، وفي هذا المعنى ايضا الجيزة الدائرة الاولى ٢٨ مارس ١٩٦٦ في القضية ١٧٨/١٩٦٦ .

يكون تسليم المراسلات المسجلة بموجب إيصال إلى المرسلة إليهم أو إلى من ينوب عنهم بناء على توكيل بذلك يحفظ بمكتب البريد ويقيّد بالدفتر الخاص بذلك (المواد ٢٨٢ و ٢٨٣ و ٢٢٥ من التعليمات العمومية عن الأشغال البريدية وقرار وزير المواصلات رقم ٥٥ لسنة ١٩٧٣ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٦/١٩٧٠ بنظام البريد وهي تحيل إلى التعليمات آنفة الذكر) .

وليس يلزم أن يكون التكليف بالوفاء بأحد الطريقتين اللذين نصت عليهما المادة ١٨ فقرة ب المشار إليها دون غيرها . بل يجوز من باب أولى أن يكون بأي إجراء أقوى من هذين الإجراءين إذا كان يتضمن معنى الاعتذار والمطالبة كقيام المؤجر بتوقيع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر وفاء للأجرة المستحقة (٦١) وتكليف المستأجر بالمثول أمام المحكمة لسماع الحكم عليه بالزامه بهذه الأجرة (٦٢) . فإذا رفع

(٦١) مصر الابتدائية الدائرة الرابعة ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٧ في القضية رقم ٢٥٢٥ سنة ١٩٥٧ ، الدائرة الثانية ٢١ أكتوبر ١٩٥٩ في القضية ١٩٤٩ سنة ١٩٥٩ ، الدائرة ٤٣ بتاريخ ٥ يونيو ١٩٦١ في القضية رقم ٢٤٨٦ سنة ١٩٦١ ، الدائرة الثانية ٢٩ أكتوبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢٤٨٦ سنة ١٩٦٢ ، ١٧ نوفمبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٤٢٢٧ سنة ١٩٦٣ ، ١٧ ديسمبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٤٩٤٠ سنة ١٩٦٢ ، ١٩ يناير ١٩٦٣ في القضية رقم ٦٤٨٩ سنة ١٩٦٢ ، ٢٦ يناير ١٩٦٣ في القضية رقم ٦٢٣٢ سنة ١٩٦٢ ، وفي هذا المعنى السهوري ج ٦ ص ١٠٦٧ و ١٠٦٨ ، عبد الحميد عمران ص ٤٤ .

(٦٢) في هذا المعنى مصر الوطنية ٢٨ أكتوبر ١٩٤٥ الحماية ٢٧ - ٦٣٨ - ٢٥٤ .

وكان نص هذه المادة في مشروع القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بفكر صراحة عدم الوفاء بالأجرة المستحقة في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ المطالبة بها قضاء أو من تاريخ تكليف المستأجر وفاءها بإعلان على يد محضر النج . فترأت لجنة العدل بمجلس الشيوخ عند وضع تقريرها الثاني عن المشروع أن تكليف المستأجر بدفع الأجرة يشمل المطالبة بها أمام القضاء ولذلك أكتفت به واستغنت عن ذكر المطالبة القضائية .

المؤجر دعوى المطالبة بالأجرة المتأخرة ، جاز له أن يعتبر اعلان صحيفة الدعوى بمثابة التكليف بالوفاء الذى يجب أن يسبق طلب الاخلاء بخمسة عشر يوما ، وكذلك اذا استصدر أمر أداء بالأجرة المتأخرة وأعلنه الى المستأجر . وغنى عن الذكر أن أيا من هذه الاجراءات التى تعتبر أقوى من مجرد الاعلان على يد محضر ومن اربسال خطاب مسجل بعلم وصول لا يترتب عليه فى خصوص موضوعنا سوى الأثر الذى يترتب على أحد هذين الاجراعين الأخيرين ، ولا يعنى بالتالى عن توافر الشرط الثالث الذى سيجئ ذكره وهو انقضاء خمسة عشر يوما من تاريخ التنبيه بالوفاء دون أن يدفع المستأجر الأجرة المتأخرة (٦٣) .

ومن البدهى أنه يشترط فى هذا التكليف أو ما يقوم مقامه أن يكون صادرا الى المستأجر من المؤجر أو ممن حل محل الأخير ولو لم يكن مالكا العين المؤجرة (٦٣ مكرر) كالمستأجر الأصلي أو صاحب حق الانتفاع أو مؤجر مال غيره (٦٤) أو مشترى العين المؤجرة بعقد مسجل (٦٥)

= وقارن عكس ذلك مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — بتاريخ ٩ يناير ١٩٥٤ فى القضية رقم ٧٥٠ لسنة ١٩٥٢ الواردة بعض أسبابه فى ص ٩٤٨ من الجزء الاول هامش ٧٥ .

(٦٣) مصر الدائرة الثانية ٩ ديسمبر ١٩٦١ فى القضية رقم ٣٧٠٩ سنة ١٩٦١ وقد جاء فيه أنه اذا كان الحجز يقوم مقام التكليف بالوفاء لانه أقوى من الاعلان على يد محضر ومن الكتاب المسجل ، الا أن الحجز الموقع بعد رفع الدعوى يجعل الدعوى مقامة قبل وانها ، وكذلك لو رفعت الدعوى بعد الحجز ولكن قبل انقضاء خمسة عشر يوما .

(٦٣ مكرر) نقض مدنى ٢٧ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٨٦٠ سنة ٥٧ ق .

(٦٤) مصر الوطنية ٢٣ سبتمبر ١٩٤٥ المحابة ٢٧ — ٦٣٨ — ٢٥٦ وقد جاء فيه « انه لا يشترط لقبول دعوى اخلاء المستأجر للتأخير فى الاجرة رفعها من مالك العقار المؤجر بل تكون مقبولة من المؤجر ولو كان غير مالك » ، وايضا مصر الدائرة ٥ ق ٢٩ يناير ١٩٦٧ فى القضية ١٩٦٥/٧١٤٩ وقد جاء فيه أنه اذا أجر العین أحد الشركاء فيكون له كامل الصيغة فى رفع دعوى =

أو مشتريها بعقد غير مسجل مادام البائع حول اليه عقد الإجارة وأعلنت الحوالة الى المستأجر (٦٦) ولو في صحيفة الدعوى (٦٦ مكرر) ، وأنه لا يكفي صدوره من المالك غير المؤجر (٦٧) ، ولو كان شريكا للمؤجر في العين المؤجرة اذا لم يكن ممكنا في هذه الحالة الأخيرة اعتبار المؤجر

= الاخلاء دون انضمام شركائه في الملك اليه في الدعوى ، وفي هذا المعنى ايضا حكم آخر للدائرة نفسها بتاريخ ٢٢ يناير ١٩٦٧ في القضية رقم ٧١٤٣/١٩٦٥ .

انظر مع ذلك مصر الابتدائية الدائرة ٣٠ بتاريخ ٢٦ ديسمبر ١٩٦١ في القضية رقم ٢٨٤٩ سنة ١٩٥٩ حيث قضى بأن هذا الحق لا يثبت الا للمالك دون المؤجر من الباطن .

(٦٥) الجيزة الدائرة الاولى ٢٥ أبريل ١٩٦٦ في القضية ١١٤٣/١٩٦٤

(٦٦) مصر الدائرة الاولى ٩ يناير ١٩٦١ في القضية رقم ٢٩٦٤ سنة ١٩٦٠ ، الجيزة الدائرة ٥ في ١٧ نوفمبر ١٩٦٦ في القضية رقم ١٥٥ سنة ١٩٦٥ ، نقض مدني ٨ نوفمبر ١٩٧٨ في الطعن رقم ٩٥٨ سنة ٤٦ مجموعة احكام النقض ٢٩ - ١٦٩٤ - ٢٢٥ ، ٢٧ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٣٠٩ سنة ٤٧ ق ، نقض مدني ٢٢ نوفمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ٨٨ سنة ٥٠ ق ، وقد جاء فيه انه يكفي اعلان الحوالة للمستأجر في صحيفة الدعوى ، وايضا نقض مدني ١٣ يونيه ١٩٨٤ في الطعن رقم ٢١٢٥ سنة ٥٢ ق .

أما اذا كان المشتري لم يسجل عقده ولم تحول اليه الإجارة او حولت ولم تعلن الى المستأجر ، فان التكليف الذي يصدر منه الى المستأجر لا يكفي ولا يكون له اثر (نقض مدني ٢٧ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٨٦٠ سنة ٥٧ ق) .

(٦٦ مكرر) نقض مدني ٨ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٩٥٨ سنة ٤٦ ق ، و ٢٢ نوفمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ٨٨ سنة ٥٠ ق .

(٦٧) في هذا المعنى مصر الوطنية ١٣ سبتمبر ١٩٤٥ و ١٨ أكتوبر ١٩٤٥ حكمان منشوران في المحاماة ٢٧ - ٦٣٧ - ٦٥٣ ، وايضا ٥ مارس ١٩٥٣ في القضية رقم ٣٥٤٥ لسنة ١٩٥٣ .

ويعتبر المشتري الذي سجل عقد الشراء حالا محل المؤجر البائع اليه ، ولو لم يحول اليه عقد الإيجار (نقض مدني ٣٠ نوفمبر ١٩٦٥ مجموعة احكام النقض ٢٦ - ١١٦٥ - ١٨٣ ، وايضا نقض مدني ٣٠ مارس ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ - ٨٧٧ - ١٥٢) .

أما مشتري العقار بعقد غير مسجل ، فلا يعتد بالتكليف بالوفاء الصادر =

نائبا في الاجارة عن باقى شركائه (٦٨) • وإذا أجر اثنان كان كل منهما يملك النصف فلا يكفى التكاليف الصادر من أحدهما • أما إذا كان أحدهما يملك أكثر من النصف فيكفى التكاليف الصادر منه لأنه يملك النيابة عن شريكه الآخر (٦٩) •

ويوجه التكاليف بالوفاء الى المستأجر أو الى جميع المستأجرين ان

= منه للمستأجر ما لم يكن قد حول اليه عقد الاجار وقام باعلان الحوالة الى المستأجر قبل إرساله التكاليف الى هذا الاخير (نقض مدنى ٨ نوفمبر ١٩٧٨ في الظعن رقم ٩٥٨ سنة ٤٦ ق مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٦٩٤ — ٢٢٥) ولا يغير من ذلك تسجيل المشتري عقد شرائه أو اعلانه حوالة الانجار الى المستأجر بعد إرساله التكاليف الى هذا الاخير (عبد الحيد عمران ص ٤٤ هامش ٣) •

(٦٨) وقد حكم بأنه اذا كانت العين الملوكة لعدة شركاء على الشيوع ومؤجرة من بعضهم دون البعض الآخر ، تعين ان يصدر تكليف المستأجر بوفاء الاجرة من الشريك المؤجر ، ولا يكفى صدوره من الشريك غير المؤجر (مصر الابتدائية — الدائرة ١٢ — اول نوفمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٤٢ لسنة ١٩٥٣) •

ونرى ان هذا الحكم كان يصح في ظل التقنين الملقى • اما في التقنين الحالى فقد جعل المشرع الاجارة التى تصدر من الشركاء الذين يملكون اغلبيه الانصبه أو من أحدهم دون اعتراض ممن يملكون الاغلبيه نافذة في حق جميع الشركاء باعتبار المؤجرين نائبين في الاجارة عن الباقين (راجع كتابنا في شرح عقد الاجار الطبعة الرابعة ١٩٨٥ نبذة ٧٢ ص ١٢٣ وما بعدها) ، أى ان صفة المؤجر تثبت لجميع الشركاء ، فيجوز لى عدد منهم يملك اغلبيه الانصبه ان يستعمل حقوق المؤجر في انهاء العقد أو طلب فسخه ولو لم يكن من بينهم أحد ممن قاموا بإبرام العقد •

وحكم بأنه اذا كان الثابت من عقد البيع الذى استشهد به المدعى أنه لا يملك في العقار الا ثلثة شيوخا ، وليس في الاوراق ما يفيد أنه نائب عن شريكه في الملك في ادارة هذا العقار ، كما أنه لم يدخلهما في الدعوى حتى تسع المحكمة كليتهما في الخصومة ، ولم يقدم في الدعوى ما يقطع بعدم منازعتها له في دعواه ، وليس هو المؤجر للعين كما أنه لم تحصل قسمة العقار وتقع هذه العين في نصيبه ، فيكون التكاليف غير كاف ولا ينتج اثره (مصر الدائرة الاولى ٢٨ يناير ١٩٦١ في القضية رقم ٤٣٠٨ سنة ١٩٦٠) •

(٦٩) انظر الاحكام المشار اليها في نبذة ١٧٨ هامش (١١٣) •

تعددوا (٧٠) • وإذا كان المستأجر قد مات ، فنفرق بين ما إذا كان يراد توجيه التكليف في أثناء مدة العقد ، أو غيما بعد انقضائها وفي أثناء الامتداد القانوني • ففي الحالة الأولى يتعين توجيه التكليف الى جميع ورثة المستأجر وجميع من كانوا يقيمون معه عند بدء الاجارة واستمروا في ذلك حتى موته ، والا غنانه لا ينتج أثره ، وذلك لأن ورثة المستأجر يحلون محله في حقوقه والتزاماته في حدود تركته ولأن من كانوا يقيمون معه عند بدء الاجارة يعتبرون ذوى حق في استمرار الاجارة لهم ، ولأن طبيعة الاخلاء غير قابلة للتجزئة فلا يجدى في طلب الاخلاء رفع الدعوى به على بعض ذوى الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة دون البعض الآخر (٧١) • أما في الحالة الثانية فيتعين توجيه التكليف الى جميع من

(٧٠) مصر الدائرة الثانية ٢٩ أكتوبر ١٩٦٠ في القضية رقم ٤٠٢٧ لسنة ١٩٦٠ وقد جاء فيه ان طبيعة الاخلاء غير قابلة للتجزئة ومن ثم فيتمتع على المؤجر توجيه التكليف لجميع المستأجرين لان الاقتصاد على مطالبة اقدمهم يكون هابط الاثر وكان على المدعين أن يوجهوا التنبيه الى جميع المستأجرين وان يقبوا الدعوى ضدهم جميعا ، واد لم يفعلوا تكون دعواهم غير مقبولة.

غير انه اذا كان تعدد المستأجرين لعين واحدة حاصلا من طريق نيابة اقدمهم ضمنا عن الباقين كما في استئجار الشخص السكن له ولاسرتة (وفقا لما تقدم في نبذة ١٢٨ وما سيجيء في نبذة ١٨٦) ، فانه يترتب على ذلك اعتبار المستأجر في هذه الحالة وفي خصوص علاقته بالمؤجر أصيلا عن نفسه ونائبا عن أفراد أسرته ، ليس في ابرام الايجار فحسب بل أيضا في تنفيذه وفي انتهائه ، فتجوز مطالبته بالاجرة ومقاضاته بالاخلاء باعتباره أصيلا عن نفسه ونائبا عن أفراد أسرته دون أن تنكر هذه النيابة في المطالبة أو في صحيفة الدعوى طالما انها لم تذكر في عقد الايجار ، لانه متى سلم بقيام النيابة الضمنية في ابرام العقد يفرض استمرارها حتى انتهائه ، وتكون المطالبة الموجهة الى شخص المستأجر والحكم الصادر ضده حجة على أفراد أسرته الذين يتمسكون بأنه نائب عنهم في ابرام الايجار ، دون أفرادها الذين يابون التمسك بنيابته عنهم .

(٧١) مصر الابتدائية ٢٨ نوفمبر ١٩٥٧ الدائرة ١٣ في القضية رقم ١٩٨٥ لسنة ١٩٥٧ وقد جاء فيه ان التكليف لا ينتج كابل أثره اذا لم يوجه الى جميع الورثة ، ولما كانت طبيعة الاخلاء غير قابلة للتجزئة ، فانه يتعين اجابة الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الاوان (اي قبل توجيه التكليف الى جميع الورثة) .

كانوا يقيمون مع المستأجر عند موته من أزواجه وأولاده ، وكذلك الى من كانوا يقيمون معه عند موته من أقاربه الآخرين حتى الدرجة الثالثة الذين تكون اقامتهم معه قد استمرت مدة سنة على الأقل قبل وفاته ، هذا اذا كانت العين مؤجرة للسكن . أما ان كانت مؤجرة لغير ذلك من الأغراض ، فيلزم توجيه التنبيه الى جميع ورثة المستأجر والى شركائه في الانتفاع بالعين المؤجرة (٧٢) .

واذا كان المستأجر الأصلي قد أجر العين ذاتها الى آخر من باطنه ، سواء كان ذلك بناء على تصريح به في عقد الاجارة الأصلية أم بغير تصريح أصلا ، فان عقد التأجير من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن ، فلا يجوز للمؤجر الأصلي

= غير أنه يلاحظ في هذا الشأن حكم القاعدة الشرعية التي تقضي بان الوارث ينتصب خصما عن باقى الورثة في الدعاوى التي ترفع من المتركة او عليها (بنقض مبنى ١١ ابريل ١٩٢٥ في الطعن رقم ٧٠ سنة ٤ ق مهرس احكام النقض في ربيع قرن ج ٢ ص ١٠٦ نبذة ٤٩ ، ونقض مبنى ١٥ اكتوبر ١٩٧٤ في الطعن رقم ١٥٧ سنة ٢٣ ق) ، وبناء عليه يجوز للمؤجر اذا لم يتوصل الى العلم بكافة ورثة المستأجر رغم تحريه عن ذلك ان يوجه التكليف الى احدهم باعتباره ممثلا لتركه المستأجر وأن يرفع عليه دعوى الاخلاء بهذه الصفة ويكون الحكم الذى يصدر فيها حجة على الورثة كافة (ابو الوفا في مدونة الفقه والقضاء في المرافعات ج ١ ص ٢١٢ نبذة ١٨١ و ص ٢٧٦ و ٢٧٧ نبذة ٢٢٢) . أما اذا كان باقى الورثة مطلومين له فلا يكفى توجيهه التكليف الى بعضهم دون البعض الآخر ولا يكفى مثل هذا التكليف لقبول دعواه (قرب من ذلك استئناف اسيوط ١١ مايو ١٩٤٩ مجلة التشريع والقضاء س ٢ ص ٣٣ وانظر عكسه البكرى ج ١ نبذة ٤٩٧ ص ٤٦٢) .

وانظر ايضا مصر الدائرة الثانية ٢٩ اكتوبر ١٩٦٠ في القضية رقم ٤٠٢٧ سنة ١٩٦٠ وقد جاء فيه ان طبيعة الاخلاء غير قابلة للتجزئة ومن ثم فيتمتع على المؤجر توجيه التكليف لجميع المستأجرين ولورثة من توفى منهم ، وأن التنبيه بالوفاء الى احد المستأجرين هابط الاثر بالنسبة الى ورثة المستأجر الآخر ، وكلن على المدعين ان يوجهوا التنبيه الى جميع المستأجرين وان يقيموا الدعوى ضدهم جميعا واذا لم يفتعلوا دعواهم غير مقبولة .

(٧٢) انظر ما تقدم في نبذة ١٣٨ ، وايضا نص المادة ٢/٢٩ من القانون

رقم ١٩٧٧/٤٩ .

رفع دعوى الاخلاء على المستأجر من الباطن بسبب التأخير في وفاء
أجرة مستحقة ويتعين عليه رفع هذه الدعوى على المستأجر الأصلي
وبالتالى يتعين عليه توجيه التكليف بالوفاء الى هذا الأخير لا الى
المستأجر من الباطن ، الا اذا كان المؤجر الأصلي قد قبل الايجار من
الباطن بعد تمامه دون تحفظ ، أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن
دون تحفظ حيث تقضى المادة ٥٩٧ مدنى ببراءة ذمة المستأجر الأصلي
من التزاماته قبل المؤجر الأصلي (٧٣) ، ويتعين على هذا أن يرفع دعوى
الاخلاء بسبب التأخر في وفاء الأجرة على المستأجر من الباطن مباشرة ،
ويجب عليه في هذه الحالة نتيجة لذلك أن يوجه التكليف بوفاء الأجرة
المستحقة الى هذا الأخير ، حتى تكون دعوى الاخلاء مقبولة . وحكم بأنه
لا يلزم توجيه التكليف بالوفاء الى الشريك الذى أدخله المستأجر معه في
الانتفا ، بالعين المؤجرة (٧٣ مكرر) .

(٧٢) في هذا المعنى نقض مدنى ٢٠ ابريل ١٩٧٥ مجموعة احكام النقض
٢٦ — ٨٩٦ — ١٧٢ .

وقد جاء فيه أن مفاد المادتين ٥٩٦ و ٥٩٧ مدنى انه في الايجار من
الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الاصلى خاضعة لاحكام عقد
الايجار الاصلى ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ، ويسرى
على العلاقة بين المستأجر الاصلى والمستأجر من الباطن احكام عقد الايجار
من الباطن ، ولا ينشئ هذا العقد الاخير علاقة مباشرة بين المستأجر من
الباطن والمؤجر الاصلى الا في شيء واحد هو الأجرة ، فيكون المستأجر من
الباطن ملزما بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا في ثمنه للمستأجر
الاصلى من الأجرة من وقت انذار المؤجر له عن المدة التى تلى الانذار ، على
نحو ما فُعلته المادة ٥٩٧ مدنى . أما سائر الحقوق والالتزامات الاخرى
الناتجة عن عقد الايجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين
المؤجر الاصلى والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الاصلى ، ولا
ينشئ عقد الايجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الاصلى والمستأجر
من الباطن ، ولو كان قد صرح للمستأجر في عقد الايجار الاصلى بالتأجير
من الباطن ، الا اذا قبل المؤجر الاصلى الايجار من الباطن بعد تمامه دون
تحفظ أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ .

(٧٣ مكرر) نقض مدنى اول مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٣٥
سنة ٥٢ ق .

ولا بد في التكليف المذكور من بيان الأجرة المستحقة (٧٤) المتأخرة التي يطالب بها المؤجر المستأجر (٧٤ مكرر) ، وكذلك العين المؤجرة التي استحققت هذه الأجرة عنها حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف اليه ، والا فلا ينتج التكليف أثره (٧٥) ومع

(٧٤) نقض مدني ٢٢ فبراير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٥٩ سنة ٤٢ ق و ٢٥ يناير ١٩٧٨ في الطعن رقم ٢١٩ سنة ٤٤ ق و ٢٨ فبراير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٩١١ سنة ٤٨ ق و ١٢ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ٨٦٩ سنة ٤٨ ق ، وقد جاء فيه ان الأجرة المستحقة في معنى المادة ٢٣ من القانون ٥٢ سنة ١٩٦٦ هي الأجرة المتفق عليها في العقد معدلة طبقا لقوانين ايجار الاماكن زيادة او نقصا ، سواء بناء على احكام قضائية صادرة في منازعات ترددت بين الطرفين او بمقتضى اتفاقات خاصة ، بحيث اذا تضمن التكليف بالوفاء مبلغا يجاوز الأجرة القانونية المستحقة المتأخرة المطالب بها ، فانه يكون هابط الاثر لا يصلح اساسا لدعوى الاخلاء ، مما تضحى معه الدعوى حربة بعدم قبولها . وايضا نقض مدني ٤ ابريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٨٤٧ سنة ٥١ ق ، وقد جاء فيه انه يجب ان يشتمل التكليف على بيان مطابق لحقيقة الأجرة مادامت محل خلف بين الطرفين .

(٧٤ مكرر) ولا يلزم تكليف المستأجر بما يستحق عليه من الأجرة بعدم التكليف الاول وفي اثناء سير الدعوى وحتى قفل باب الرافعة (نقض مدني ٦ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٦٧٧ سنة ٤٨ ق ، الشرييني ج ١٢ ص ٨٠٠ رقم ٥٠ ، نقض مدني ٢٤ ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٤٩٩ سنة ٥٠ ق) ولا يعتبر ذلك طلبا جديدا (نقض مدني ١٥ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٣ - ٢٧٦ - ٢٨٩) .

(٧٥) نقض مدني ٢٥ يناير ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ - ٢٣٣ - ٦٧ ، وايضا ١١ ابريل ١٩٧٩ في الطعن رقم ٧٣ سنة ٤٥ ق .

انظر فيما يتعلق بعدم تعيين العين المؤجرة في التكليف بالوفاء مصر الابتدائية - الدائرة ٢٨ - بتاريخ ١٩ يونيه ١٩٦٩ في القضية ٢٤٧٩ سنة ١٩٦٨ وقد قضى بعدم قبول دعوى الاخلاء لان التكليف بوفاء الأجرة المستحقة وقع باطلا بسبب عدم ذكره العين المطلوب اخلاؤها على وجه التحديد المانع لكل لبس ، وانظر فيما يتعلق بعدم تعيين الأجرة المستحقة تعيينا كافيا ، مصر الابتدائية - الدائرة الرابعة - بتاريخ ٩ يناير ١٩٥٤ في القضية رقم ٧٥٠ لسنة ١٩٥٢ وقد جاء فيه فيما يتعلق بما دفع به المستأجر دعوى الاخلاء لتأخره في سداد الأجرة من بطلان التنبيه الموجه اليه في هذا الشأن قبل رفع الدعوى انه تبين للمحكمة « بمراجعة الكتاب المذكور انه خال من تحديد الأجرة المستحقة التي ينبغي دفعها وليس فيه الا اشارة غامضة لأجرة شهر =

ذلك فانه لا يشترط بيان قيمة هذه الأجرة مادامت هذه القيمة ليست محل خلاف بين الطرفين ، فيكفى أن ينبه المؤجر على المستأجر بأن يدفع الأجرة المتأخرة طرفه ابتداء من شهر كذا أو الأجرة المتأخرة طرفه لغاية تاريخ التكليف بالوفاء مادامت الأجرة الشهرية معلومة للطرفين وثابتة في العقد أو في الايصالات السابقة ولم يقيم في شأن قيمتها نزاع جديد (٧٦) . وتشمل الأجرة المستحقة الضرائب والرسوم التي لم يرد

= يناير بالذات وهي اشارة لا تغنى شيئا في قيام الخلاف الفعلى على قيمة الاجرة . وحيث انه متى كان التنبيه خاليا من بيان الاجرة المستحقة تانونا وكانت قيمة هذه الاجرة محل خلاف جدى يرجع أصله الى تاريخ سابق على النزاع ، فان التنبيه يكون حابط الاثر باطلا بحكم المادة ٢٠ مرافعات لما طرا عليه من عيب جوهري هو خلوه من بيان الاجرة المستحقة أو تحديد عناصر تقديرها في نطاق النزاع الحاصل بشأنها ، وفي هذا القصور ما يؤثر في مصلحة المستأجر الذي تقرر الاجراء لحمايته بمعرفة الاجرة المطلوبة منه كما يكون بمنجاة من الحكم عليه بالاخلاء . ولا يجوز التعلل في ذلك باتخاذ اجراءات الحجز التحفظي أو اجراءات المطالبة القضائية بتأخر الاجرة لان هذه الاجراءات كلها حصلت بعد تاريخ التنبيه فهي لا تسد ما اتسم به من قصور ولا تصحح ما ران عليه من بطلان خصوصا اذا كان المستأجر قد دفع للمؤجر عقب ذلك مباشرة ما يعتقد انه الاجر المستحق عليه . لذلك يتعين الحكم بعدم قبول الدعوى .

وحكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ٥ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٢٤٤٨ لسنة ١٩٥٣ قالت فيه المحكمة « بما ان المدعى يتمسك ضد المدعى عليه بالتنبيه الصادر منه بتاريخ ٥ مايو ١٩٥٣ ، هذا التنبيه الذي انكر المدعى عليه استلامه ورغم هذا فان المحكمة ترى مع الظروف المحيطة بالاجرة الحقيقية الواجبة الدفع ان هذا التنبيه كان مجهلا لا يفتج اثره القانوني فيما يتعلق بالاجرة واجبة الدفع ، ومن ثم ترى اغفاله في هذا الشأن والالتفات عنه » .

(٧٦) في هذا المعنى نقض مدنى ٢٥ يناير ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٢٢٢ — ٦٧ ، مصر (الدائرة ٢٢) ٢١ يناير ١٩٦٠ في القضية رقم ١٠٨٦ سنة ١٩٥٩ وقد رفضت المحكمة الدفع بعدم قبول الدعوى المبني على خلو كتاب التكليف بالوفاء من بيان الاجرة المتأخرة واستندت في ذلك الى ان الكتاب المذكور تضمن التنبيه على المستأجر بدفع اجرة المدة من شهر اغسطس ١٩٥٨ حتى تاريخ التنبيه وأن هذا كاف مادامت الاجرة الشهرية ليست محل خلاف .

وايضا مصر (الدائرة ١٤) بتاريخ ٩ اكتوبر ١٩٦٠ في القضية رقم =

عليها الاعفاء بما في ذلك رسم النظافة (٧٧) . ويجب ألا تكون الأجرة المطلوبة في التكليف مجاوزة ما هو مستحق فعلا في ذمة المستأجر بعد استئزال جميع المبالغ المدفوعة أو المعروضة عرضا حقيقيا والمودعة ايداعا رسميا (٧٧مكرر) ، والا فان التكليف يكون باطلا ولا يترتب عليه أثر (٧٨) ، كما لو نبه المؤجر على المستأجر بدفع الأجرة المتأخرة عليه

= ٥٢٧ سنة ١٩٦٠ وقد جاء فيه انه لا محل للقول بوجوب بيان مقدار الاجرة المطلوبة اذ على المستأجر أن يفي بالاجرة المستحقة عليه طبقا لاحكام القانون وأن الاجرة المستحقة غير خافية سواء كانت اتفاقية متفقة مع احكام القانون أم كانت اتفاقية مجاوزة الحد القانوني وواجبة التخفيض الى هذا الحد ، ولا يجدى المدعى عليه القول بتجهيل التكليف بالوفاء القيمة المستحقة في ذمته من متأخر الاجرة طالما لم يقدم من جانبه ما يدل على سداد الاجرة السابقة على ذلك التكليف خلال المهلة القانونية ، وقارن كامل بدوى ص ٣٠ .

ونقض مدني ١٩ يولييه ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٦٢٢ لسنة ٥٢ ق : لا يلزم بيان اجمالي الاجرة المستحقة طالما تخلف النزاع الجدي بين الطرفين .

(٧٧) نقض مدني ٢٢ فبراير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٦٥٦ — ١٢٣ وقد جاء فيه ان عدم وفاء الضرائب والرسوم المذكورة يعد نكولا عن وفاء الاجرة يستوجب الحكم بالاخلاء .

(٧٧مكرر) وقد قضت محكمة النقض بأنه اذا قدم المستأجر مستندات ايداعه الاجرة لحساب المؤجر فاطرحا الحكم واغفل الفصل في الدفع ببطلان التكليف لتضمنه اجرة غير مستحقة فانه يكون مشوبا بالخطأ والقصور (نقض مدني ٢١ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٠١٧ سنة ٥٧ ق)

ولا يجوز للمستأجر أن يتنزع بتوقيع حجز تحت يده على الاجرة المستحقة للمؤجر ، ما لم يودع المستحق لديه خزانة المحكمة ويقدم الدليل على ذلك (نقض مدني ٧ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٠٠ سنة ٥٢ ق) .

(٧٨) نقض مدني ٢٣ فبراير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٥٢٧ — ٩٩ وايضا نقض مدني ٢٥ يناير ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٣٢٣ — ٦٧ ، ٢٥ أكتوبر ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٦١٧ — ٢١٢ ، ٢٨ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٨٦ لسنة ٤٦ ق ، ١٣ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٠٩٢ سنة ٥٠ ق ، نقض مدني ٣ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٣٩ سنة ٥٧ ق ، نقض مدني ١٩ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٤٥ سنة ٥٢ ق ، استئناف الاسكندرية ١٢ يونيه ١٩٨٤ في الاستئناف رقم ٤٠/٢٦ ق ، واستئناف الاسكندرية ٢١ مايو ١٩٨٧ في الاستئناف رقم ٤١/٦٨٢ ق ، =

ابتداء من أول يناير ثم قدم المستأجر إيصال الأجرة عن شهر يناير المذكور ولم ينازع فيه المؤجر ، فان هذا التنبيه يكون هابط الأثر ولا يصلح أساسا لقبول دعوى الاخلاء . وكذلك لو نبه عليه بسداد الأجرة بواقع غثة معينة أو باعتبار جملة المتأخر قدرًا معينًا ثم اتضح أن الأجرة الشهرية المستحقة أو الأجرة الاجمالية أقل مما ورد في التكليف (٧٩) .

= الجيزة (الدائرة الأولى) ٢٣ مايو ١٩٦٦ في القضية رقم ٤٩٦ سنة ١٩٥٥ ، مصر الابتدائية ٢٠ ديسمبر ١٩٥٦ (الدائرة ١٣) في القضية رقم ٢٨٩٣ سنة ١٩٥٦ ، وقد جاء فيه ان الثابت من عقد الإيجار ان الأجرة الشهرية ١٣٥ قرشا شهريا بما في ذلك الزيادة القانونية ، ومن ثم فان التنبيه الموجه من المدعين الى المدعى عليه اذا تضمن اجرة متنازعا عليها نزاعا جديا وهي تخالف الأجرة المبينة بالعقد اذ تزيد عليها ١٥ قرشا شهريا ، ومن ثم فقد وقع التنبيه باطلا اذ يشترط لصحة التنبيه ان تكون الأجرة المطالب بالوفاء بها ليست محل منازعة ، وبالتالي تكون الدعوى غير مقبولة لانعدام الاثر القانوني للتنبيه ويتعين لذلك القضاء بعدم قبول الدعوى .

وبالعكس من ذلك حكم في قضية أخرى برغض الدفع بعدم قبول الدعوى المبني على كون التكليف بالوفاء تضمن اجرة متنازعا عليها وقالت المحكمة في ذلك ان المنازعة الجدية في القيمة الإيجارية — بفرض قيامها — ليس مؤداه طلب البطلان للتكليف بالوفاء المتضمن الأجرة المتنازع عليها مادامت المؤجرة قد نبهت على المستأجر بسداد الأجرة المنصوص عليها في العقد والتي تعتقد انها هي الأجرة المستحقة قانونا واتبعت في ذلك الطريق الذي رسمه القانون ولم ترفع دعواها الا بعد انقضاء ١٦ يوما من تاريخ اعلان المدعى عليه بالتكليف (الجيزة الدائرة الخامسة في ٢٩ مارس ١٩٦٦ في القضية رقم ٩٥١ سنة ١٩٦٥) . وفي الوقت ذاته قرر هذا الحكم نفسه انه اذا دفع المستأجر الأجرة التي يعتقد انها مستحقة في ثمنه ، فان منازعته في باقى الأجرة اذا كانت تستند الى خلاف في تفسير نص قانوني تعتبر منازعة جدية يلتمس له العذر معها في عدم وفائه هذا الباقي ويمتنع بالتالى الحكم عليه بالاخلاء (اى ان التكليف بأجرة متنازع عليها لا يقع باطلا مادام ادعاء المؤجر يستند الى أساس من العقد ومن القانون . وكذلك امتناع المستأجر عن وفاء اجرة متنازع عليها لا يكفى للحكم عليه بالاخلاء اذا كانت منازعته لها سند من القانون وقام بوفاء القدر غير المتنازع فيه من الأجرة) . وقد اخذت بذلك محكمة النقض حيث قررت انه يجب ان يشتمل التكليف بالوفاء على بيان مطابق لحقيقة الأجرة المتأخرة ، الا اذا لم تكن قيمة هذه الأجرة محل خلاف بين الطرفين فلا يشترط حينئذ بيانها (نقض مقرر ٢٥ يناير ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٣٣٣ — ٦٧) .

(٧٩) مصر (الدائرة ٥) ٢٢ يناير ١٩٦٧ في القضية ١٦٠/١٩٦٥ ، =

ويكفى أن يذكر في التكليف مقدار الأجرة التي يعتقد المؤجر أنها مستحقة في ذمة المستأجر ولو ثبت أن الأجرة أقل من الوارد في التكليف بالوفاء طالما كان اعتقاد المؤجر مبنيا على أساس من الواقع أو القانون (٧٩مكرر) •

ويعتبر بطلان التكليف لهذا السبب متعلقا بالنظام العام (٨٠) •

= أما إذا كانت الأجرة المطلوبة في التكليف أقل من المستحق فعلا ، فلا يستتبع ذلك بطلان التكليف ، وإنما يبطل أثره إذا وفي المستأجر ما تحدد في التكليف ، فإذا أغفل المؤجر في التكليف ذكر مقدار العوائد المستحق على المستأجر دفعها . وقام المستأجر بوفاء المطلوب دون العوائد ، لم يجز للمؤجر عند الطعن في الحكم بالنقض أن يتمسك بطلب قيمة العوائد . لأن هذا يعتبر طلبا جديدا لا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض (نقض مدني ٢٤ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٤٧ ق) •

انظر مع ذلك نقض مدني ٩ نوفمبر ١٩٧٧ في الطعن رقم ٩ سنة ٤٤ ق مشار اليه في البكري ج ١ نبذة ٤٩٣ ص ٥٨ وقد جاء فيه أنه يكفي أن يذكر في التكليف بالوفاء مقدار الأجرة الذي يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة به ، ولو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار المذكور في التكليف بمعنى أن التكليف بأجرة متنازع عليها لا يقع باطلا طالما لم يستند ادعاء المؤجر الى أساس من الواقع أو القانون . ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن التكليف بالوفاء المعلن الى الطاعن قد حدد الأجرة المستحقة الوفاء بمبلغ ١٢٩ جنيه و ٤٢٠ مليم عن المدة من ١ سبتمبر ١٩٦٥ حتى ٣١ مارس ١٩٧٠ وكان الطاعن لا ينازع في عدم قيامه بالوفاء بها أو أنها توازي الأجرة القانونية المستحقة عن تلك الفترة ، وكان ما اظهره الخبير في تقريره من قدر الأجرة المتأخرة يقل عن الوارد بالتكليف بالوفاء ليس مرده الى وفاء الطاعن بها في موعد سابق عليه بل مبعته ما أجراه من مقاضاة بناء على طلب الطاعن بين الأجرة المتأخرة فعلا وبين ما استبان للخبير أنه مستحق للطاعن من فروق أجرة عن فترة سابقة ، لما كان ذلك فان التكليف بالوفاء يكون قد وقع صحيحا وتكون دعوى بطلائه غير واردة .

(٧٩مكرر) نقض مدني ٢٢ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٨١٤ سنة ٥١ ق و ٢٨ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٧ سنة ٥٣ ق •

(٨٠) قرب في هذا المعنى نقض مدني ٢٥ يناير ١٩٧٨ مجموعة أحكام

فيجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها إذا لم يلتفت إليه المدعى عليه أو لم يتمسك به (٨١) . ويجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض ما لم يكن يخالطه عنصر واقعى لم يسبق عرضه على محكمة الموضوع (٨٢) . ولا يجوز لغير المستأجر التمسك به كالخصم المتدخل بدعوى أنه يستأجر العين من المالك السابق (٨٣) . ولا يحول دون تمسك المستأجر ببطلان التكليف عجزه عن اثبات ادعائه بتزويره (٨٣مكرر) .

ويترتب على عدم التكليف أو على بطلانه (٨٤) أو على النزول عنه (٨٥) عدم قبول دعوى الاخلاء (٨٦) . وإذا أعذر المستأجر لوفاء

النقض ٢٩ — ٣٣٣ — ٦٧ ، ونقض مدنى ٧ أبريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٢ سنة ٤٨ ق .

(٨١) وقرب مصر (الدائرة الرابعة) ٥ ديسمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٣٤٤٨ سنة ١٩٥٢ المشار اليه آنفا ، الجيزة (الدائرة الاولى) ٢٣ مايو ١٩٦٦ فى القضية ١٩٦٦/٤٩٦ .

(٨٢) نقض مدنى ٢٣ فبراير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٥٣٧ — ٩٩ .

(٨٣) نقض مدنى ٢٦ مارس ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٦١ سنة ٤٠ ق . اشار اليه عبد الحميد عمران ص ٤٧ .

(٨٣مكرر) نقض مدنى ٣١ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٧٣٥ سنة ٥٠ ق .

(٨٤) مصر الابتدائية ١٤ أبريل ١٩٥٨ (الدائرة الرابعة) فى القضية رقم ٢٦٢٣ سنة ١٩٥٥ وقد قضى بأنه اذا وقع التكليف باطلا لتوجيهه الى مدعى عليه قاصر ، نحضر الوصى بالجلسة ودفع ببطلان التكليف بسبب نقص اهلية المعلن اليه ، وثبت صحة هذا الدفع ، فان الدعوى تكون غير مقبولة قانونا ، ولا يغير من هذا الموقف أن تكون المدعية قد وجهت طلباتها الى الوصى الحاضر بالجلسة لان هذا التوجيه لم يسبقه تكليف صحيح بالوفاء .

(٨٥) مصر ٨ اكتوبر ١٩٥٣ (الدائرة ١٣) فى القضية رقم ٣٦٩٢ سنة ١٩٥٢ .

(٨٦) نقض مدنى ٧ أبريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٢ سنة ٤٨ ق ، مصر الابتدائية ٣٠ اكتوبر ١٩٥٤ المحاماة ٢٦ — ١٣٨١ — ٤٥٨ ، ولا يجوز =

أجرة مدة معينة ، فقام بوفائها ثم تأخر في وفاء أجرة مدة تالية ، تعين إعادة اعذاره قبل رفع دعوى الإخلاء ، والا كانت هذه الدعوى غير مقبولة لعدم امكان الاعتداد بالاعذار السابق (٨٧) . ويجوز للمؤجر أن يجعل التكليف بالوفاء شاملا ما استحق من الأجرة من تاريخه وما يستحق منها الى تاريخ الوفاء ، وحينئذ يتعين أن يكون الوفاء بكل الأجرة المستحقة في تاريخ حصوله (٨٨) ، بل حكم بأن استحقاق أجرة في ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى غير موجب لاعادة تكليفه بالوفاء بها (٨٨ مكرر) .

وكذلك اذا كان المؤجر قد كلف المستأجر بالوفاء وأنذره بأنه في

= القول بأن عدم الاعذار لا يترتب عليه سوى جعل المحكمة الابتدائية التي عينها التشريع الاستثنائي غير مختصة بدعوى الإخلاء ، فتصبح هذه الدعوى دعوى نسخ عادية وفقا للقانون العام وتكون من اختصاص المحكمة الجزئية لان التشريع الاستثنائي منع انتهاء الايجار الا للاسباب التي ذكرها على سبيل الحصر ووفقا للاجراءات التي رسمها (انظر في هذا المعنى منوف الجزئية ٣٠ ديسمبر ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ — ٣ — ١٣١ — ٤٤) .

(٨٧) مصر الابتدائية ٢٦ مارس ١٩٥٣ في القضية رقم ٢٧٠٣ لسنة ١٩٥٢ ، ١٦ مارس ١٩٥٣ في القضية رقم ٣٦٠٢ لسنة ١٩٥٢ ، مصر (الدائرة ١٢) ١٧ فبراير ١٩٦٣ في القضية ٦٣٦٢ سنة ١٩٦٢ . وقد جاء فيه أن تكليف المستأجر بالوفاء يعتبر شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء ، كما يشترط لقبولها أن يتعلق هذا التنبيه بالنزاع . فإذا استنفذ أغراضه في دعوى أخرى بطل مفعوله ووجب أعادته ، والا كانت الدعوى غير مقبولة . وتكون العبرة بالتنبيه الجديد — اذا كان صحيحا — في سريان ميعاد الخمسة عشر يوما .

(٨٨) قرب في هذا المعنى مصر الابتدائية (الدائرة الرابعة) ١٤ أبريل ١٩٥٦ في القضية رقم ٢٧٠٧ سنة ١٩٥٥ ، وحكما آخر من الدائرة ذاتها في ٢١ أبريل ١٩٥٦ في القضية رقم ٣٧٨٨ سنة ١٩٥٥ ، ونقض مدنى ٢٩ ديسمبر ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٣٦٠ سنة ٤٨ ق أشار اليه عبد الحميد عمران ص ٤٥ .

(٨٨ مكرر) نقض مدنى ١٩ يوليه ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٦٣٢ لسنة

حالة عدم الوفاء سيرفع ضده دعوى الاخلاء أمام قاضى الأمور المستعجلة ثم رفع الدعوى بالفعل أمام هذا القضاء ولم يحكم له بطلباته ، فليس له أن يستند الى نفس ورقة التكليف بالوفاء فى مقاضاة المستأجر بعدئذ على أساس التشريع الخاص بالأماكن المؤجرة لأن تلك الورقة قد استنفذت أغراضها فى الدعوى المستعجلة فأصبحت غير ذات موضوع (٨٩) •

ويعتبر وجوب التكليف وضرورة صحته متعلقين بالنظام العام ويترتب على عدم التكليف أو على بطلانه عدم قبول الدعوى • ويتعين على المحكمة أن تقضى بذلك من تلقاء نفسها ، ويجوز للمستأجر أن يتمسك ببطلان التكليف وبعدم قبول الدعوى فى أية حالة تكون عليها الدعوى سواء أمام محكمة أول درجة أو أمام محكمة ثانية درجة ، بل يجوز له ذلك لأول مرة أمام محكمة النقض مادام الدفع به لا يخالطه واقع لم يسبق عرضه على محكمة الموضوع (٨٩مكرر) •

١٧ — الشرط الثالث : انقضاء خمسة عشر يوما من وقت التكليف دون وفاء — ويشترط أخيرا فى جواز طلب الاخلاء لعدم وفاء الأجرة أن تضى خمسة عشر يوما من وقت تسلم المستأجر التنبيه بوفاء الأجرة المستحقة دون أن يقوم بالوفاء ، أى أنه يجب على المؤجر أن ينتظر بعد الاعتذار خمسة عشر يوما يمتنع عليه فيها رفع دعوى الاخلاء (٩٠) • فإذا وفى المستأجر الأجرة سواء كان ذلك بتسليمها الى

(٨٩) مصر الابتدائية ٣٠ اكتوبر ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ — ٢٨٦ — ٤٥٨ •
ونقض مدنى ٢٥ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥٥ سنة ٥١ ق •
(٨٩مكرر) نقض مدنى ٢٠ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٨٠٤ سنة ٥٠ ق •

(٩٠) ويبدأ هذا الميعاد من اليوم التالى لحصول تكليف المستأجر بالوفاء أو لتسلمه الخطاب الموصى عليه بعلم وصول وينتهى بانقضاء اليوم =

المؤجر شخصياً أو الى من له صفة في قبضها نيابة عنه ، أو بإرسالها اليه بحالة بريدية (٩١) ، أو بعرضها عليه على يد محضر ثم ايداعها خزانة

الخامس عشر وفقاً للمادة ٢/١٥ من أتعلمت (في هذا المعنى مصر الدائرة ٥١ في ٩ ديسمبر ١٩٥٩ في القضية رقم ١٦٤٠ سنة ١٩٥٩) . وتضاف مواعيد المسافة ان كان الوفاء بالاجرة واجبا في موطن المؤجر ، ولان هذا الميعاد ميعاد وفاء وليس ميعادا لاتخاذ اجراء قانوني ، فانه لا يمتد ان صادف آخر يوم فيه عطلة ، وذلك ما لم يثبت ان المؤجر امتنع عن قبض الاجرة في هذا اليوم الاخير (عبد الحميد عمران ص ٤٨) .

(٩١) في هذا المعنى مصر الابتدائية الدائرة الرابعة في ٢٩ مارس ١٩٥٨ في القضية ٣٠٧٧ سنة ١٩٥٧ وقد جاء فيه أنه يفهم من نص المادة الثانية (١) ان المشرع لم يستلزم طريقا معينا يجب على المستأجر اتباعه عند الوفاء بالاجرة بعد تكليفه بالوفاء . فاذا ما التزم المستأجر بعد ذلك طريق العرض والابداع ، فانما يلتزمه ليسهل على نفسه اثبات الوفاء خلال الفترة المسموح بها قانونا ، فاذا اثبت المدعى عليه انه ارسل الى المدعى الاجرة المستحقة بحالة بريدية قبل التنبيه عليه بالوفاء ورفض المدعى استلامها فلا يمكن القول بان المدعى عليه قد تأخر في سداد الاجرة .

وايضا حكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ١٥ مارس ١٩٥٨ في القضية ٧٦٤ سنة ١٩٥٧ جاء فيه « انه وان كان الوفاء بطريق الحوالات البريدية لا يقوم مقام العرض القانوني والابداع الذي جعله القانون طريقا للوفاء والابراء ، الا ان المحكمة وهي بسبيل الفصل في هذه الدعوى وهي دعوى اخلاء للتأخير في سداد الاجرة انها تستوحي هدف المشرع وحسن النية في المعاملات ، هذا فضلا عن ان القانون اجاز الاعلان بطريق البريد في بعض الحالات وجعله يقوم مقام الاعلان على يد محضر ، كل ذلك رغبة في التسهيل والتيسير على المتقاضين مادام الهدف هو وصول صاحب الحق الى حقه ، لما كان ذلك وكان المدعى عليه قد ارسل حوالة بريدية الى المدعية الثانية بالاجرة المستحقة لها عن شهر فبراير ١٩٥٧ وهي طريقة متعارف عليها بين الناس توفيراً للجهد والمال والوقت فانه يكون قد ظهر من جانبها على الاقل انه لا يبغي بالمؤجر عسفا ولا يريد حبس الحق عن صاحبه بل هو لجا الى طريق سريع لبراء نية ، وهو طريق درج عليه غالبية الناس حتى أصبح مالوفا لديهم في وفائها طبقا للفقرة الاولى من المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (قارن عكس ذلك مصر الابتدائية الدائرة الرابعة ١٤ ديسمبر ١٩٥٧ في القضية ٢٥٢٥ سنة ١٩٥٧ ، ١٣ ديسمبر ١٩٥٤ في القضية ٢٤٤٨ سنة ١٩٥٤) .

غير انه اذا قدم المستأجر كعب الحوالة البريدية وانكر المؤجر وصولها اليه او صرف قيمتها تعين على المستأجر أن يثبت أن القيمة قد صرفت الى =

المحكمة (٩٢) واعلانه بصورة من محضر الايداع وغقا للمادة ٤٨٨
فقرة أولى مرافعات (٧٨٩ فقرة ثانية مرافعات سابق) (٩٤ و ٩٣) ،

= المؤجر وذلك من طريق شهادة رسمية بذلك من مصلحة البريد والا فلا يعتبر
تقديم كعب الحوالة دليلا على دفعه الاجرة يمنع من الحكم عليه بالاخلاء
(مصر الدائرة الرابعة ١٦ فبراير ١٩٥٧ في القضية رقم ٣٣٤٢ لسنة ١٩٥٦ ،
وايضاً من الدائرة ٣ في ٢٩ أكتوبر ١٩٦٠ في القضية رقم ١٦٧٦ لسنة ١٩٦٠ ،
والدائرة ٣٢ في ٢١ يناير ١٩٦٠ في القضية ١٥٨٦ لسنة ١٩٥٩) .

على انه اذا ثبت ان المؤجر قد امتنع عن صرف الحوالة البريدية الى
ما بعد انقضاء مدة الخمسة عشر يوما بقصد اسقاط حق المستأجر ، فانه
يعتبر متعسفا في استعمال حقه ويرد عليه قصده وترفض دعوى الاخلاء
(مصر الدائرة ٣٠ في ٣٠ مايو ١٩٦٠ في القضية ١٦٠١ لسنة ١٩٦٠ ، والدائرة
الرابعة ١٥ أكتوبر ١٩٥٥ في القضية ٢٠٤٩ لسنة ١٩٥٥ ، والدائرة ١٣ في
١٦ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية ٥٢٨٠ لسنة ١٩٥٣ ، والدائرة ١٣ في ١٧
أكتوبر ١٩٥٣ في القضية ٤٣٥٧ لسنة ١٩٥٣) .

(٩٢) مصر (الدائرة ١٢) ٢٠ نوفمبر ١٩٦٠ في القضية ١٠٥٦ لسنة
١٩٦٠ وقد اشترط أن يسبق الايداع في خزانة المحكمة عرض حقيقي على يد
محضر ، والا فان الايداع يكون غير قانوني وغير مبرىء للذمة ، وبالتالي
لا يمنع من الحكم بالاخلاء .

وايضاً مصر الدائرة الثانية ٣٠ أكتوبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٤٠٨٩
سنة ١٩٦٢ و ٢٩ أكتوبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢٤٨٦ لسنة ١٩٦٢ وقد جاء
فيهما « انه يشترط لصحة الوفاء بارادة المدين المنفردة ثبوت عرض الدين
على الدائن عرضاً حقيقياً ثم ايداعه في حالة رفضه بخزانة المحكمة عملاً بالمادة
٣٣٤ مدني ، ولا يجوز للمدين الاجتزاء من ذلك بمجرد الايداع غير المسبوق
بعرض حقيقي الا في الحالات التي يتعذر عليه فيها الوفاء للدائن مباشرة مما
تكفلت المادة ٣٣٨ من هذا القانون ببيانه ، وهي جهل شخصية الدائن او ...
الخ . اما حيث تختلف هذه الفروض فلا يملك المدين اغفال العرض الحقيقي
الذي هو الاجراء المقابل للوفاء في صورته الاصلية وهي التصرف القانوني
الغائم على ارادتي المدين والدائن على انقضاء الالتزام بطريق الوفاء مما
لا يملك معه المدين باعترام سلوك سبيل الايداع مستقبلاً اذ عليه عرض
الاجرة المستحقة عن كل شهر تباعاً باعتبارها وفاء مستقبلاً . » وفي هذا
المعنى ايضاً مصر (الدائرة ١٣) ١٩ نوفمبر ١٩٦١ في القضية ٢٣٨٤ لسنة
١٩٦١ .

(٩٣) وقد حكم بان اعلان محضر ايداع الاجرة الى المؤجر ليس ضروريا
الا لبراء ذمة المستأجر منها ، (الجيزة الدائرة الاولى ايجارات) ٢١ مايو =

أو بإيداعها خزانة مأمورية الموائد المختصة * (وفي المدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد ، يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار وفقا للمادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧) (٩٥) ، مع وجوب اخطار المؤجر بهذا الإيداع طبقا للإجراءات

= ١٩٦٦ في القضية ١٩٦٦/٤٤٥ وقد جاء فيه أن الاجراء الذي نصت عليه المادة ٢/٧٨٩ مرافعات من الزام الطالب باعلان الدائن بصورة من محضر الإيداع في ظرف ثلاثة أيام من تاريخه لم يرتب المترع على الاخلال به بطلان العرض أو الإيداع . واعمالا لنص المادة ٢٥ مرافعات لا يكون الاجراء باطلا الا اذا شابه عيب جوهري ترتب عليه ضرر للخصم ، وهو ما لم يتوافر بشأن هذا الاجراء ، هذا فضلا عن أن الاجراء المبرئ لذمة المدين يتمثل في تسام العرض الحقيقي الذي تلاه ايداع وذلك عملا بالمادة ٢٣٩ مئني . أما ما يلي ذلك من اجراءات لاحقة على هذا الإيداع من اعلان المحضر الخالص به أو غيره من الاجراءات ، فهو لا أثر له على اعتبار هذا الاجراء (عرض أم ايداع) قد قام مقام الوفاء ، مؤديا الى براءة ذمة المدين حتى مع ثبوت بطلان الاجراء الخاص باعلان صورة محضر الإيداع ، وهو اجراء لاحق لثبوت براءة ذمة المدين بعد أن تم العرض والإيداع طبقا للقانون . وفي هذا المعنى أيضا نقض مئني أول نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢١٥٨ سنة ٥٨ ق .

وحكم بأن تمسك الطاعن (المؤجر) أمام محكمة الاستئناف ببطلان اجراءات ايداع الطعون ضده « المستأجر » للاجرة المستحقة عليه خزانة مأمورية الضرائب المختصة لعدم تقديمه الدليل على اخطار بكتاب موصى عليه يعلم الوصول لاستلام الاجرة واخطاره بخطاب مماثل يفيد ايداعه لها خزانة تلك الجهة عن مدة ٤٤ شهرا وتعبدته بالاتفاق مع موزع البريد اتمام الاخطارات عن مدة تالية بطريق الفسخ حتى لا يتصل علمه بها وتقديمه الدليل على ذلك يعتبر دفاعا جوهريا بحيث يعد اغفال الرد عليه بدعوى أن المترع لم يرتب البطلان كجزاء على عدم مراعاة المستأجر للإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٧ من ق ١٩٧٧/٤٩ خطأ واخلاقا بحق الدفاع (نقض مئني ١٢ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٥٧٨ سنة ٥٢ ق) .

(٩٤) وحكم بأنه يجوز للمستأجر أن يقيد عرضه الاجرة وايداعه اياها على ذمة المدعي بشرط اظهار الخير مستند تملكه (مصر الدائرة ١٣ ق ٢ ديسمبر ١٩٦٢ في القضية ٣٥٣٤ سنة ١٩٦١ وقد جاء فيه أنه لا مراء في أن هذا القيد مما يهل للمستأجر فرضه لانه اذا كان يعلم بشراء المدعي المدين المؤجرة فليس من دليل على أنه يعلم أو يفرض فيه حقما أنه يعلم أن ملكية هذا العقار قد انتقلت اليه بالتسجيل بل على التقيض طالما أنه طلب من المدعي أن يذكر له رقم التسجيل فلم يعره القفطان) .
(٩٥) وقد نصت المادة ٢/١٩ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أنه اذا اجتمع =

النصوص عليها في المادة ٢٧ من ق ٤٩/١٩٧٧ (٩٥مكرر) انتهى

= المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند خلاصة عنها ، فلم يستأجر قبل مضي ١٥ يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول لتسليمها خلال اسبوع فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم . خلال الأسبوع التالي خزانة مأمورية العوائد المختصة أو الجهة الإدارية التي يصدر بتجديدها قرار من وزير الإسكان والمرافق .

وقد صدر القرار الوزاري رقم ١٩٧٠/٢٢١ من وزير الإسكان بتاريخ ٢١ مايو ١٩٧٠ ينص على أنه في المدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد تعتبر مجالسها المحلية الجهة الإدارية التي تودع لديها الأجرة تنفيذاً لحكم المادة ١٩ من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

ويلاحظ أن الإجراءات التي أوجب القانون اتخاذها في هذا السبيل تقع على عاتق المستأجر وهو وحده المسئول عن اتباعها والذي يتحمل تبعه ما يترتب على الإخلال بها ولا يكون على الجهة المودع لديها أن تقبل الأجرة المطلوب إيداعها وبغير ضرورة لأن تثبت من قيام المستأجر بالإجراءات المسبقة طالما أن مرد الأمر أولاً وأخيراً يلتزمه إذا ما رفع المالك دعوى الطرد أو الإخلاء تمسكاً بعدم مراعاة القواعد الشككية عند الإيداع (في هذا المعنى رأى المستشار القانوني لحافظة القاهرة رقم ٧٤٦ حصر سنة ١٩٦٦) .

ويجوز للمستأجر أن يرجع عن عرضه إذا لم يقبله المؤجر وأن يسترد ما أودعه متى أثبت أنه أخبر المؤجر على يد محضر برجوعه عن العرض قبل أن يقبله المؤجر أو قبل أن يصدر حكم نهائي بصحة العرض وأثبت أنه قد مضى على إخطاره المؤجر بالرجوع ثلاثة أيام (المادتان ٤٩٢ و ٤٩٣ مرافعات) .

(٩٥مكرر) نقض مدني ٢٣ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٠٧٨ مسببة ٥٢ ق وقد رتب على تخلف الإخطار بالإيداع أو وقوعه باطلاً بطلان الإيداع ذاته واعتباره غير مبريء ذمة المستأجر .

وقررت محكمة النقض أنه ولئن لم ينص المشرع على البطلان كجزاء غلبي غنم اتباع المستأجر الإجراءات المشار إليها ، إلا أن المستفاد ضمناً من اعتداد المشرع بالإيداع الحاصل وفقاً لهذه الإجراءات التي سجل بها المستأجر على المؤجر بالخطوات تمسكه وعنفه واعتباره هذا الإيداع مبرئاً لقيمته من دين الأجرة بالمقدر المودع ، فإذا لم تحصل هذه الاخطارات من المستأجر أو وقعت باطلاً ، انتفى الدليل على تصسف وعنت المؤجر ، وبالتالي فلا يعتبر الطريق بهذا الوفاء الاستثنائي قائماً ولا مبرئاً ذمة المستأجر لعدم تحقق الغاية التي هدف إليها المشرع من هذا الإجراء الذي أراد به أن يقوم بتعويض إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها في المادتين ٤٨٧ و ٤٨٨ =

الأمر (٩٦) ، ويجب على المستأجر اثبات وفائه الأجرة المتأخرة التي نبيه عليها بوفائها (٩٧) . ويشمل ذلك أجرة المدة التي مضت من تاريخ التنبيه

== مرافعات . وقد استقر قضاء هذه المحكمة على أن مخالفة الإجراءات التي تتطلبها المشرع فيها تجعل الإيداع غير مبريء لفئة المدين (نقض مدني ١٣ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٠٧٨ لسنة ٥٢ ق) .

(٩٦) وحكم بأنه إذا قام المستأجر بدفع الأجرة لقلم المحضرين في ظرف الخمسة عشر يوما ولكن المحضر لم يعرضها على المؤجر إلا بعد فوات هذه المدة ، فإن المستأجر يكون قد قام بما تتطلبه الفقرة (١) من المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولا تثريب عليه (مضر الابتدائية ١٥ فبراير ١٩٥٨ — الدائرة الرابعة — في القضية رقم ٢٧٦٥ لسنة ١٩٥٧) .

وحكم أيضا بأنه إذا ثبت أن المستأجر قد قام من جانبه بما يلزم للوفاء في خلال الخمسة عشر يوما ، وأن المؤجر هو الذي أخر تسليمه المبلغ المستحق له إلى ما بعد انقضاء تلك المدة ، فإن الأخير يعتبر متعسفا في استعمال حقه ويرد عليه قصده وترفض دعوى الإخلاء ، كما لو ثبت وصول الحوالة البريدية إلى المؤجر في الميعاد وتأخيره صرفها إلى ما بعد ذلك حتى يكون له الحق في طلب الإخلاء (مضر الابتدائية في ٣ مايو ١٩٦٠ في القضية ١٦٠١ لسنة ١٩٦٠ والإحكام الأخرى المشار إليها في هامش ص ٤١) .

ويرى الاستاذ كامل بدوي أنه إذا وقع آخر الميعاد في يوم عطلة رسمية ، فإن الميعاد لا يمتد إلى اليوم التالي إلا إذا ثبت أن المؤجر امتنع عن قبض الأجرة رضا بحيث صار من المتعين على المستأجر أن يلجأ إلى إجراءات العرض والإيداع (انظر كتابه ص ٣١ نبذة ٣٦) .

كما يرى أن هذا الميعاد يضاف إليه ميعاد مسافة إذا كان الوفاء واجبا في موطن المؤجر ويقتدر بعد هذا الموطن عن موطن المستأجر ، وذلك تطبيقا للمادة ٢١ مرافعات (كتابه ص ٣١ نبذة ٣٦) .

وتثور في هذه الحالة مسألة امتداد المدة التي يجتنع فيها على المؤجر رفع الدعوى بحيث لو رفعها قبل انتهائها تكون غير مقبولة ، ويبدو أنه طالما أن الميعاد ممتد بالنسبة إلى وفاء المستأجر ، فإنه يمتد أيضا بالنسبة لعدم قبول دعوى المؤجر .

(٩٧) نقض مدني ١٤ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ٥١ لسنة ٤٦ ق .

ماذا قدم أيضا بأجرة مدة لاجئة على المدة التي نبيه عليه بوفاء أجرتها ، اعتبر ذلك قرينة قانونية على وفاء أجرة المدة السابقة إلى أن يثبت العكس (مضر الدائرة ٢١ في ٢٨ مايو ١٩٦١ في القضية ٤٢٥ بينة ١٦٦١) . وإذا قدم كخب حوالة بريدية ، تضمن عليه إثبات براوة فوته يتسلم المؤجر تلك الحوالة

بالوفاء الى حين الوفاء اذا كان التنبية قد اشتمل على التكليف بدفع ما يستجد لغاية تاريخ الوفاء (٩٨) . فاذا لم يقيم المستأجر بالوفاء جاز للمؤجر طلب الاخلاء ولو لم تكن مدة العقد الأصلية أو المجددة قد انقضت (٩٩) ، ما لم يكن للمستأجر عذر في عدم الوفاء كأن يكون المؤجر قد توفى والمستأجر لا يعلم بمن انحصر ارثه فيهم ونصيب كل منهم (١٠٠) ، أو يكون المستأجر قد منع من الوفاء بتوقيع حجز من دائن المؤجر تحت يده (١٠١) ، أو يكون المستأجر قد دفع الأجرة لقلم المحضرين في ظرف الخمسة عشر يوما ولكن المحضر لم يعرضها على المؤجر الا بعد غوات هذه المدة (١٠٢) .

أما اذا رفع المؤجر دعوى الاخلاء قبل انقضاء الأيام الخمسة عشر المذكورة (١٠٣) ، كانت دعواه غير مقبولة لرغمها قبل الأوان وتعين على

= وصرفه قيمتها ، وقد يكون ذلك بتقديبه شهادة رسمية من مصلحة البريد (نقض مدني ٣٠ يناير ١٩٦٩ في الطعن رقم ٥٨٥ سنة ٢٤ ق) .

(٩٨) الجيزة الابتدائية الدائرة ٥ في ١٤ أبريل ١٩٦٦ في القضية ٢٤٢ لسنة ١٩٦٦ .

واذا قام المستأجر بالوفاء بعد الخمسة عشر يوما من التكليف وبعد رفع الدعوى ولكن قبل قفل باب المرافعة ، كان واجبا أن يشل الوفاء الأجرة التي استحققت بعد التكليف وإلى حين الوفاء ولو لم يكن التكليف قد اشتمل على دفع ما يستحق حتى الوفاء .

(٩٩) مصر الابتدائية ١٩ فبراير ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ — ٥٠٨ — ٢٧٧ .

(١٠٠) مصر الابتدائية ٤ يناير ١٩٥٨ الدائرة الرابعة في القضية رقم ٢٦٦٢ لسنة ١٩٥٧ .

(١٠١) مصر الدائرة الثانية ١٢ يونيه ١٩٦٠ في القضية رقم ١٥٦٥ سنة ١٩٦٠ ، الدائرة الاولى ١٣ مارس ١٩٦١ في القضية رقم ٧١٩ لسنة ١٩٦٠ .

(١٠٢) مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — في ١٥ فبراير ١٩٥٨ في القضية رقم ٢٧٦٥ لسنة ١٩٥٧ المشار اليه آنفا في الالتماس ٩٦ .

(١٠٣) والعبرة في ذلك بتاريخ تقديم الطلب لا بتاريخ املاته الى الخصم لان الدعوى تعتبر قد تم رفعها منذ تقديم الطلب (في هذا المعنى مصر الابتدائية =

المحكمة أن تقضى من تلقاء نفسها بعدم قبولها (١٠٤) • وإذا تعددت أوراق التكليف بالوفاء اعتبرت الورقة الأخيرة ناسخة ما قبلها وصارت هى دون غيرها ورقة التكليف الوحيدة التى يعتد بها عند النظر فى توافر هذا الشرط (١٠٥) ، ولا يؤثر فى ذلك استمرار تخلف المستأجر عن الوفاء الى ما بعد رفع الدعوى ثم انقضاء مدة المهلة المذكورة دون وفاء (١٠٦) ، اذ أن النص على هذه المهلة الحتمية يقتضى مراعاتها والامتناع عن طلب الاخلاء قبل انقضائها ، وتكون الدعوى المرفوعة قبل انتهاء هذه المهلة قد رفعت غير مستوفية شروطها واجراءاتها الشكلية التى من حق المحكمة مراعاتها من تلقاء نفسها ولو لم يدفع أمامها بعدم استيفائها ، لتعلق ذلك باجراءات التقاضى ومواعيده المعتمدة من النظام العام (١٠٧) •

وإذا كان واجبا على المستأجر كى يتفادى الحكم بالاخلاء أن يفى الأجرة المتأخرة التى كلف الوفاء بها فى ظرف خمسة عشر يوما من تاريخ التكليف ، فإن هذه المدة قد حددت لمصلحة كل من المؤجر والمستأجر ، أى أنه أريد بها من جهة منح المستأجر مهلة يدبر فيها أمر الوفاء ، ومن جهة أخرى تخويل المؤجر عند نهايتها حقا فى الاخلاء ، فيجوز للمستأجر أن يفى قبل انتهاء هذه المهلة ، ويجوز للمؤجر أن يتمهل فى رفع دعوى الاخلاء حتى بعد انقضاء هذه المدة ، فتمتد حينئذ مهلة المستأجر برضا

= ٢٦ مايو ١٩٥٦ — الدائرة الرابعة — فى القضية رقم ١٢٩٩ سنة ١٩٥٦ .

(١٠٥ او ١٠٤) مصر الابتدائية الدائرة ٥١ فى ٩ ديسمبر ١٩٥٩ فى القضية رقم ١٦٤٠ سنة ١٩٥٩ .

(١٠٦) مصر الابتدائية ٢٦ مايو ١٩٥٩ المشار اليه آنفا فى الهامش رقم ١٠٣ .

(١٠٧) مصر الابتدائية — الدائرة ١٢ — ٧ يونيه ١٩٥٣ فى القضية رقم ١٠٨٠ لسنة ١٩٥٣ ، مصر الابتدائية ٢٧ نوفمبر ١٩٥٤ المحاماة ٢٦ — ١٣٨١ — ٤٥٨ .

المؤجر الضمنى الى الوقت الذى يرفع فيه المؤجر دعوى الاخلاء (١٠٨) :
 أى الى يوم إعلان المستأجر بها (١٠٩) ، وفى هذه الحالة يكتفى من
 المستأجر بدفع الأجرة المستحقة حتى تاريخ التكليف بالوفاء ما لم يكن
 التكليف شمل ما يستحق بعده وإلى حين الوفاء . أما بعد رفع الدعوى
 فيتعين عليه أن يدفع أيضا ما استحق من الأجرة حتى تاريخ الوفاء ولو
 لم يكن التكليف شمل ذلك (١١٠) .

وتستقل محكمة الموضوع بتقدير ما اذا كان المستأجر قد سدد
 الأجرة المستحقة أو لم يسدها (١١٠ مكرر) .

١٧٨ - (ب) طلب الاخلاء متى توافرت الشروط الثلاثة
 المتقدمة جاز للمؤجر طلب الاخلاء بسبب عدم وفاء المستأجر الأجرة
 المستحقة ، الا اذا كانت العين المؤجرة واقعة فى احدى محافظات
 بورسعيد والاسماعيلية والسويس ، حيث يتمتع منذ صدور القانون
 رقم ١٩٦٨/٢١ اتخاذ اجراءات ضد مستأجرها بسبب تأخيرها فى سداد
 الأجرة وذلك لمدة ستة أشهر من تاريخ العمل بالقانون المذكور تجددت
 الى ستة أشهر ثانية بالقانون ١٩٦٨/٦٩ ثم الى ستة أشهر ثالثة
 بالقانون ١٩٦٩/٥٧ الصادر فى ١٧ أغسطس ١٩٦٩ ، ثم الى حين ازالة
 آثار العدوان بالقانون رقم ٢١ لسنة ١٩٧٠ الصادر فى ٢ مايو ١٩٧٠
 (انظر ما سيجىء فى تبذة ١٨٠) .

(١٠٨) مصر الابتدائية الدائرة ٢١ فى ٧ مايو ١٩٦١ فى القضية ٢٥٥
 سنة ١٩٦١ .

(١٠٩) انظر ما جاء بهذا الشأن فى الهامش ١٠٩ من الطبعة السابقة
 فيها قبل نفاذ القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذى أعاد حكم القواعد العامة فى هذا
 الشأن .

(١١٠) نقض مدنى ١٥ فبراير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ -
 ٤٧٨ - ٩٤ ، وايضا نقض ٢٩ ديسمبر ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٣٩٠ لسنة

(٢١٠ مكرر) نقض مدنى ٢٢ نوفمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٩٦٤
 سنة ق .

وهذه الرخصة مقررة للمؤجر بقطع النظر عن كونه مالكا (١١١) ، فثبت للمستأجر الأصلي قبل المستأجر من الباطن ، كما ثبت لصاحب حق الانتفاع أو لمؤجر ملك غيره كما تقدم في شأن من يجب أن يصدر منه التكليف بالوفاء (١١٢) ، فإذا تعدد المؤجرون تعين أن يكون طلب الاخلاء منهم جميعا أو على الأقل ممن يملكون منهم أغلبية الأنصبة في العين المؤجرة . فإذا انفرد أحدهم بطلب الاخلاء ولم يكن يملك أغلبية الأنصبة ، فإن الدعوى تكون مرفوعة من غير ذي كامل صفة (١١٣) .

ولم يحدد المشرع مياعدا يتعين تقديم طلب الاخلاء فيه ، فيجوز ذلك للمؤجر في أى وقت ابتداء من اليوم السادس عشر من تاريخ تكليفه المستأجر بالوفاء ، على أن يقدم طلب الاخلاء قبل أن يقوم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة لأن تأخر المؤجر في اقامة دعوى الاخلاء يعتبر قبولا منه بامهال المستأجر طوال المدة التي تنقضى الى حين اقامتها . فإذا انتهز المستأجر فرصة هذا التأخير فوفى الأجرة المستحقة ، سقط حق المؤجر في طلب الاخلاء استنادا الى انقضاء الخمسة عشر يوما من

(١١١) قرب مصر الدائرة ١٢ في ٨ ديسمبر ١٩٦٢ في القضية ٢٥٢٤ سنة ١٩٦١ ، وقررت محكمة النقض أن الحق في طلب اخلاء المستأجر يثبت لكل من له الحق في التأجير سواء كان مالكا أو مرخصا له في التأجير (نقض مدني ٢٣ يولييه ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٨١٧ سنة ٥٢ ق) ، كما قررت بأن استعمال المؤجر حقه في طلب الاخلاء عند تحقق سببه لا يعد تبصفا في استيال الحق (نقض مدني ١٤ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٩١٦ سنة ٥٤ ق وقرب نقض مدني ٣٠ يونيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٧٩٢) .

(١١٢) راجع الاحكام التي تقدمت الاشارة اليها في الهوامش ٦٤ وما بعدها في هذا البحث ذاته .

(١١٣) مصر الابتدائية - الدائرة الرابعة - ٢٢ مارس ١٩٥٨ في القضية ١٧٦١ سنة ١٩٥٧ ، وحكم آخر في ١٥ مارس ١٩٥٨ في القضية ٧٦٤ سنة ١٩٥٧ - وقرب نقض مدني ٩ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٥٩٥ سنة ٤٩ ق . ونقض ٣١ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٠٦ سنة ٤٩ ق .

تاريخ التكليف دون وفاء (١١٤) .

والمقصود بالأجرة المستحقة في هذا الصدد هو الأجرة التي تكون قد استحققت فعلا في ذمة المستأجر حتى تاريخ تكليفه الوفاء دون الأجرة التي تستحق من ذلك الوقت الى حين رفع دعوى الاخلاء أو نظرها (١١٥) ، الا اذا تضمن التكليف ما يستحق من الأجرة الى حين الوفاء .

فاذا توانى المؤجر في رفع دعوى الاخلاء مدة شهرين مثلا بعد الخمسة عشر يوما التالية لتكليف المستأجر بالوفاء ، جاز للمستأجر ان يسقط حق المؤجر في طلب الاخلاء اذا هو وفي — قبل تقديم هذا الطلب — الأجرة المستحقة في ذمته الى تاريخ التكليف دون حاجة به في ذلك الى وفاء أجرة الشهرين التاليين (١١٦) . هذا ما لم ينص في ورقة التكليف على تكليف المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة في تاريخ التكليف وما يستحق منها الى حين الوفاء خلال المدة القانونية ، فحينئذ لا يعتبر الوفاء مسقطا حق المؤجر في الاخلاء الا اذا شمل جميع الأجرة

(١١٤) في هذا المعنى مصر الدائرة ٤ في ١٧ سبتمبر ١٩٥٥ في القضية ٢٤٣١ لسنة ١٩٥٥ ، ١٤ أبريل ١٩٥٦ في القضية ٢٧٠٧ لسنة ١٩٥٥ ، الدائرة ١٣ في ٢٥ نوفمبر ١٩٥٦ في القضية ٣٤٦٩ لسنة ١٩٥٦ ، ٢٦ فبراير ١٩٥٩ في القضية ٢٩٣٧ لسنة ١٩٥٨ ، ٢٣ أبريل ١٩٥٩ في القضية ٥٠٤٤ لسنة ١٩٥٨ ، وفي هذا المعنى منصور مصطفى منصور في العقود المساءة ص ٥٤٢ نبذة ٢٠٩ ، لببب شنب في الايجار نبذة ٢٥٩ .

انظر عكس ذلك السنهوري في الوسيط ج ٦ ص ١٠٧٥ والاحكام الاخرى التي اشار اليها في الهامش ، ولم يعد لهذا الرأي العكسي محل بعد التعديل الذي اتى به القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٦٦ الذي سيجيء ذكره والذي نص عليه ايضا في القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ .

(١١٥) مصر الوطنية ٧ يونيه ١٩٤٥ المحلطة ٢٧ — ٦٣٧ — ٢٥٢ .

(١١٦) نقض معنى ١٥ فبراير ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٤٧٨ — ٩٤ .

المستحقة في تاريخه . فإذا تأخر المستأجر في وفاة أجرة الشهر الجارى المتفق على استحقاقها مقدما في أول الشهر وتم التكليف بالوفاء في الخامس والعشرين من الشهر ، كان للمستأجر أن يفي حتى اليوم العاشر من الشهر التالى . فإذا شمل التكليف بالوفاء الأجرة المستحقة وما سيستحق منها ، ولم يقم المستأجر بالوفاء قبل أول الشهر التالى للتكليف ، فلا يكون الوفاء بعد ذلك مستقلا حق المؤجر في الاخلاء الا اذا دفع المستأجر أجرة الشهرين معا . أما اذا وفى المستأجر قبل أول الشهر التالى فيكفى وفاقداً بأجرة شهر واحد لاستنفاد أثر التكليف واسقاط حق المؤجر في طلب الاخلاء . ويتعين حينئذ على المؤجر تكليف المستأجر من جديد بوفاء أجرة الشهر التالى (١١٦مكرر) .

واذا توانى المؤجر في رفع دعوى الاخلاء بعد انقضاء الخمسة عشر يوما من تاريخ التكليف المنصوص فيه على الأجرة المستحقة والتي ستستحق الى حين الوفاء ، فلا يسقط حقه في طلب الاخلاء الا بوفاء جميع الأجرة المستحقة في تاريخ الوفاء (١١٧) ، لأن القول بغير ذلك

(١١٦مكرر) انظر مع ذلك نقض مدنى ٢٩ ديسمبر ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٣٦٠ سنة ٤٨ ق وقد جاء فيه أنه لما كان الثابت من أوراق الطعن أن مطلب المطعون عليه الأول في الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه هو اخلاء المكان المؤجر منه الى الطاعن والمطعون عليهما الثانية والثالثة لعودتهما عن اداء الأجرة المستحقة — لا المطالبة بقدر معين من الأجرة — فان استحقاق أجرة متجددة في ذمة الطاعن والمطعون عليهما المذكورين اثناء سير الدعوى بينهم وبين المطعون عليه الأول لا يوجب قيام هذا الأخير بمعاودة تكليفهم بأداء ما استجد في ذمتهم من أجرة لتحقق العلة من التكليف ببلوغ الامر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة على ذلك التأخير وتمسك المؤجر بطلب الاخلاء لقيام سببه .

(١١٧) نقض مدنى ١٥ فبراير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٤٧٨ — ٩٤ . أما اذا اقتصر التكليف بالوفاء على الأجرة المستحقة حتى تاريخه ، فيستطيع المستأجر أن يتنأذى الحكم بالاخلاء اذا وفى الأجرة المستحقة حتى تاريخ التكليف ، دون المستحقة بعد ذلك (نفس الحكم المشار اليه) .

يضطر المؤجر الى تكرار تكليف المستأجر كلما حل قسط من الأجرة ، وفي هذا ارهاق شديد له تدل روح التشريع على أن المشرع لا يمكن أن يكون قد قصده (١١٨) .

وكان القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ يقضى بأن يرفع طلب الاخلاء بسبب تأخير المستأجر في دفع الأجرة المستحقة الى المحكمة الابتدائية صاحبة الاختصاص في تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن بإجراءات خاصة ، لا الى المحكمة المختصة حسب أحكام القانون العام التي يغلب أن تكون هي المحكمة الجزئية ، وبأن الحكم الذي يصدر في شأنه لا يكون قابلا لأي طعن ، ولكن القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ نص في المادة ٤٠ منه على أن تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون ، وترفع الدعوى الى المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار ، ولم ينص على اجراءات خاصة ولا على عدم قابلية الأحكام لأي طعن ، فأصبحت بذلك دعاوى الاخلاء لعدم وفاء المستأجر بالأجرة من اختصاص المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار ولكنها تخضع للقواعد العامة في الاجراءات وفي الطعن في الأحكام .

أما القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فلم يورد مثل الفقرة الثانية من المادة ٤٠ سالفة الذكر التي كانت توجب رفع الدعوى الى المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار ، فأصبح اختصاص المحكمة بدعوى الاخلاء يتعين وفقا للقواعد العامة سواء في ذلك الاختصاص النوعي أو الاختصاص المحلي ، فينظر في الأول الى قيمة الدعوى لتحديد ما اذا

(١١٨) وثمة رأى آخر يذهب الى أن توانى المؤجر مدة طويلة بعد تكليفه المستأجر بالوفاء قبل أن يقيم عليه دعوى الاخلاء قد يستفاد منه نزول ضمنى عن التكليف وعن رفع الدعوى (انظر توفيق فرج في عقد الايجار في القانون اللبناني سنة ١٩٧٥ ص ٧١٢) .

كانت تدخل في اختصاص المحكمة الجزئية أو في اختصاص المحكمة الابتدائية (المادة ٤٢ مرافعات وما بعدها) ، وينظر في الثاني الى موطن المدعى عليه (المادة ٤٩ مرافعات) .

وسيأتى عرض الخلاف بشأن تقدير قيمة الدعوى المتعلقة بعقد إيجار بحسب ما اذا كان الإيجار مازال في مدته الاتفاقية أو الممتدة امتدادا اتفاقيا أو كانت قد انتهت تلك المدة وأدركه الامتداد القانوني الذي يجعله ممتدا الى أجل غير مسمى وبالتالي يجعل الدعوى المتعلقة به غير مقدرة القيمة (أنظر ما سيجيء في الباب الرابع من هذا القسم الأول) .

ولا يكفي حين يرفع هذه الدعوى أن تثبت له صفة المؤجر وقت رفعها ، بل يجب أن تكون هذه الصفة قد ثبتت له أيضا وقت استحقاق الأجرة المتأخرة .

فاذا باع المؤجر العين المؤجرة الى آخر وأخله محله في الأجرة المتأخرة ، لم يجز للمشتري طلب الاخلاء بسبب عدم وفاة المستأجر بهذه الأجرة السابقة ، لأنه فيما يتعلق بهذه الأجرة يعتبر دائنا محالا اليه وليس مؤجرا (١١٩) .

واذا توفي المستأجر في أثناء مدة عقده يكفي توجيه طلب الاخلاء الى أحد ورثته باعتبار أن التزام المستأجر والتزام المقرر له يتخلف عنه في تركته ويكون غير قابل للانقسام (١١٩ مكرر) ، أما ان حدثت وفاة المستأجر في أثناء انتفاعه بالامتداد القانوني ، فترفع الدعوى على المنتفعين

(١١٩) في هذا المعنى الاسكندرية المختلطة ٢١ فبراير سنة ١٩٢٦
(٥٨ ص ٥٧) .

(١١٩ مكرر) أنظر ما سيجيء في نبرة ١٨٥ .

من بعده بالامتداد القانوني وفقا لما تقدم في نبذة ١٣٩ .

١٧٩ — (ج) ثبوت الحق في الاخلاء وسلطة المحكمة في الحكم به —
في ظل القانون ١٢١/١٩٤٧ كان ينشأ للمؤجر حق الاخلاء بمجرد انقضاء
خمس عشرة يوما من وقت التكليف بالوفاء دون أن يفى المستأجر
بالأجرة ، أي أن حق المؤجر كان يتعلق بالاخلاء بمجرد توافر شروطه
الثلاثة التي تقدم بيانها ، ولم يكن للمحكمة سلطة تقدير في شأنه ، بل
كان يتعين عليها أن تقضى له به ما لم ينزل هو عنه أو يقبل اهمال
المستأجر للوفاء صراحة أو ضمنا (١٢٠) .

غير أن بعض المحاكم رأت التيسير على المستأجر بإفساح مجال
الوفاء له الى حين قفل باب المرافعة ، فان لم يف حتى ذلك الوقت تعين
الحكم عليه بالاخلاء (١٢٠ مكرر) .

وقد رأى المشرع الاستجابة الى رغبة التيسير التي بدت من هذا
الفريق الأخير من المحاكم ، فعدل بالقانون رقم ٣٦/١٩٦٦ نص المادة
الثانية فقرة (أ) من القانون ١٢١/١٩٤٧ بحيث أصبح لا يجوز للمؤجر
طلب الاخلاء بسبب تأخير الأجرة الا « اذا لم يقم المستأجر بالوفاء
بالأجرة المستحقة طبقا للقانون خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه
بذلك باعلان على يد محضر . على أن لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر
بأداء الأجرة حتى تاريخ السداد والفوائد المستحقة والمصاريف
القانونية قبل قفل باب المرافعة في الدعوى » .

(١٢٠) انظر من هذا القبيل نقض ٢٨ فبراير ١٩٧٨ في الطعن رقم
٦٧٤ سنة ٤٦ ق ، وايضا ١٧ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٦٣٣ سنة ٤٦ ق .
(١٢٠ مكرر) انظر في انقسام المحاكم في هذا الشأن وفي قضاء كلا
الفريقين الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ٣٥٤ وما بعدها .

وقد أخذ المشرع بذلك أيضا في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم في القانونين رقمي ٤٩/١٩٧٧ و ١٣٦/١٩٨١ ولم يكف في القانون ٥٢/١٩٦٩ بالزام المستأجر بالفوائد القانونية وهي التي يحددها القانون بواقع ٤٪ ، بل زاد الفوائد التي يلتزم بها المستأجر الى الحد الأقصى للفوائد الاتفاقية أى الى ٧٪ (١٢١) ، ثم عرض لجمالة المستأجر الماطل الذي يتكرر منه التأخير في وفاء الأجرة دون مبرر قوى ، فأوجب الحكم عليه بالاخلاء ولو وفي الأجرة والفوائد والمصاريف طالما أنه لم يقدم مبررات لتأخيره مقنعة للمحكمة ، فنص في المادة ٢٣ فقرة (أ) على أن يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر « اذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بدون مظلوف أو باعلان على يد محضر ، على أن لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى . فاذا تكرر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يقدم مبررات تقدرها المحكمة ، حكم عليه بالاخلاء » .

يبين من ذلك أن رغبة التيسير التي أخذ بها المشرع في القانونين رقمي ٣٦ لسنة ١٩٦٦ و ٥٢/١٩٦٩ تقتصر على مد المهلة التي يستطيع المستأجر بالوفاء في أثنائها أن يتفادى صدور حكم الاخلاء ضده ، فبعد أن كانت هذه المدة في ظل أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ تقتصر على

(١٢١) ويلاحظ ان هذا النص الذي رفع سعر الفوائد الواجب دفعها مع الاجرة لتوقى الحكم بالاخلاء من ٤٪ الى ٧٪ يعتبر متعلقا بإجراءات الحكم ويسرى باثر مباشر على دعاوى الاخلاء المنظورة وقت صدور القانون ٥٢/١٩٦٩ ، فتحسب فيها الفوائد عن جميع الاجرة المتأخرة بواقع ٧٪ من تاريخ استحقاقها بقطع النظر عما اذا كانت الاجرة المستحقة عن مدة سابقة على صدور هذا القانون او عن مدة لاحقة لذلك .

الخمس عشرة عشر يوما التالية للتكليف بالوفاء وتمتد على أكثر تقدير الى حين رفع دعوى الاخلاء أصبحت تمتد الى ما بعد رفع هذه الدعوى والى حين قفل باب المرافعة فيها (١٢٢) . فاذا قفل باب المرافعة في الدعوى دون أن يقوم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة والفوائد بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد (١٢٢ مكرر) والمصاريف الرسمية (١٢٣) ، تعلق حق المؤجر بالاخلاء وتعين على المحكمة اجابته اليه (١٢٤) ، دون أن يكون لها في ذلك سلطة التقدير التي تخولها اياها القواعد العامة المتعلقة بالفسخ القضائي ، ذلك أن التشريع الاستثنائي قد كفل للمستأجر السكن بأجرة معتدلة وغل يد المؤجر عن انتهاء العقد واخلاء العين المؤجرة وذلك في مقابل ضمان وفاء المستأجر بتلك الأجرة في ميعادها وجعل جزاء التأخير في ذلك انتهاء العقد بقوة القانون بحيث يتعين على المحكمة القضاء به متى قفل باب المرافعة قبل أن يقوم

(١٢٢) أى في الدعوى التي جرى فيها التكليف بالوفاء بالأجرة المتأخرة سواء كانت دعوى مستعجلة أم دعوى موضوعية (استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ بتاريخ ٢ مايو ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٢٧٩٠ سنة ٩١ ق) . (١٢٢ مكرر) قضت محكمة النقض بان عدم الوفاء بالفوائد المستحقة على الأجرة في ظل العمل بأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تأخذ حكم الوفاء بالأجرة وتعتبر موجبا للاخلاء الا أنها تحسب حتى قفل باب المرافعة في الدعوى أى يوم حجز الدعوى للحكم (نقض مدنى ٢٠ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ١١٠٥ سنة ٤٧ ق موسوعة الشريبي ج ١٢ ص ١٠٩٢) .

(١٢٣) فاذا نازع المؤجر المستأجر في سداد الأجرة والفوائد والمصاريف ، وادعى أن نمة المستأجر لاتزال مشغولة ببعض هذه العناصر من الأجرة ، تعين على المحكمة ان تفصل في هذه المنازعة قبل الحكم باجابة طلب الاخلاء أو رفضه ، والا كان حكمها مشوبا بقصور يبطله (نقض مدنى ١٢ مايو ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٠٨٧ - ٢٠٧) .

وقضت محكمة النقض بصحة الحكم باخلاء المستأجر لعدم ايداعه مع الأجرة المستحقة الفوائد والمصروفات الرسمية (نقض مدنى ٢٥ أبريل ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٢٠ ج ٢ ص ١٧٦ رقم ٢١٧) .

(١٢٤) في هذا المعنى نقض مدنى ٢٠ أبريل ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٢٧ سنة ٤٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٨ - ١٠٠٧ - ١٧٢ .

المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة وملحقاتها على الوجه المتقدم .

والمقصود بالأجرة المستحقة التي يستطيع المستأجر بوفائها مع ملحقاتها توقي الحكم بالاخلاء ليس الأجرة التي فُكرت في التكليف بالوفاء فحسب بل كل الأجرة التي استحققت بعد ذلك حتى تاريخ السداد ، لأن تكليف المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة حتى تاريخ اعلانه يحدث أثره بالنسبة الى كل الأجرة التي تستحق بعد اعلانه وأثناء سير الدعوى ، اذ لا يقبل أن يلزم المؤجر بأن يجدد تكليف المستأجر بالوفاء كل شهر طوال سير الدعوى (١٢٤مكرر) . وتشمل ملحقات الأجرة الضرائب والرسوم وقيمة الكهرباء والمياه وأجرة البواب (١٢٤مكرر٢) وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية ، وهذه الأخيرة لا تقتصر على المصاريف القضائية وعلى أتعاب المحاماة المضى بها وانما تشمل كل ما تكبده المؤجر في سبيل مقاضاة المستأجر بما في ذلك أتعاب المحاماة التي دفعها المؤجر عملاً لمهامه بشرط اقرار المحكمة اياها (١٢٤مكرر٣) .

وقد أورد القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ في المادة ٣١ (أ) منه مثل نص المادة ٢٣ (أ) من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ . غير أنه استعاض في النص الجديد عن التزام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية ، بالتزامه بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية (١٢٥) . وقد

(١٢٤مكرر) نقض مدني ٢٤ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٤٩٩ لسنة ٥٠ ق ، نقض مدني ٣ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٨٧ لسنة ٥٧ ق .
(١٢٤مكرر٢) نقض مدني ٢٦ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٩٥ لسنة ٥٢ ق .

(١٢٤مكرر٣) نقض مدني ١٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٩٢ لسنة ٥٠ ق ، نقض مدني ٢٤ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٤٩٩ لسنة ٥٠ ق ، نقض مدني ٣ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٨٧ لسنة ٥٧ ق .

(١٢٥) وقد أوصت بهذا التعديل لجنة الاسكان بمجلس الشعب ، وجاء =

أخذ القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ أيضا في المادة ١٨ ب منه بمثل نص المادة ٣١ (أ) من القانون ٤٩/١٩٧٧ في هذا الشأن .

وعلى ذلك لم يعد أداء الفوائد شرطا لتوقى الاخلاء (١٢٥مكرر) .

وظاهر من ذلك أن غيه استجابة للمناداة بالتمسك بأحكام الشريعة الاسلامية التي تنهى عن الربا ، تقابلها في الوقت ذاته الرغبة في تعويض المؤجر عن كل ضرر لحقه بسبب تأخر المستأجر في وفاء الأجرة ، حيث ألزم المستأجر في هذه الحالة أن يعوض المؤجر عن كلفة ما تكبده من مصاريف ونفقات فعلية ، أى أن هذا التعويض يجب ألا يقف عند حد المصاريف الرسمية وأتعاب المحاماة المقدرة ، بل يجب أن يشمل كل

= في تقريرها في هذا الشأن انه لما كانت الشريعة الاسلامية هي مصدر رئيسي للتشريع ، فانه يتعين عدم التسليم بأى نص يفرض حكما يخالفها في المعاملات بين الافراد ، خصوصا في مثل هذه الحالة التي يكون المستأجر فيها قد تأخر في الأجرة عن غير مقدرة .

ومع النزول على مبادئ الشريعة الاسلامية الفسراء فيما يتعلق بالفوائد ، فانه يجب أيضا النزول على قاعدتها الاصولية السامية التي تقضى بأنه لا ضرر ولا ضرار في الاسلام ، الامر الذي يتحتم معه جبر الضرر الذي يلحق بالمؤجر بسبب اضطرابه الى رفع دعوى بالاخلاء لعدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة (ولو كان تأخره عن غير مقدرة) ، ولا أقل من أن يسترد المؤجر في هذه الحالة ما اداء من مصروفات وتكبده من نفقات في سبيل الحصول على حق مشروع له ما كان سيضطر الى الالتجاء في شأنه الى القضاء لولا تراخي المستأجر في الوفاء به .

لذلك فقد اعادت اللجنة صياغة هذا الحكم بما يكفل النص على انه لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بأداء الأجرة وكافة المصاريف والنفقات التي يتكبدها المؤجر وتحددها المحكمة ، وذلك قبل اقفال باب الرقعة في الدعوى ، فاذا تكرر امتناعه او تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة عن عمد وبدون مقتضى تقديره المحكمة ، كان المستأجر غير جدير بالحماية فيحكم عليه بالاخلاء .

(١٢٥مكرر) نقض مدني ١٧ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٥٤ سنة ٤٦ ق . وايضا نقض مدني ١٢ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٤١١ سنة ٤٩ ق .

ما أنفقه المؤجر في المقاضاة من مصاريف رسمية وغير رسمية (وما أكثر هذه الأخيرة) ، ومن أتعاب للمحاماة فعلية تفوق الأتعاب المقدرة أضعافاً ، ولا شك في أن ذلك أكثر فائدة للمؤجر وردعا للمستأجر ، لأن الفوائد القانونية عن الأجرة المتأخرة غالباً ما كانت لا تتجاوز حد التفاهة ، فلم يكن المستأجر ليعبأ بتحملها ولم يكن المؤجر يجد فيها التعويض المقول . أما ما استحدثه المشرع من الاستعاضة عن الفوائد القانونية بالنفقات والمصاريف الفعلية ، فلا شك في أنه سيكون أكثر أثراً في حمل المستأجر على عدم التأخير في وفاء الأجرة (١٢٥ مكرر) .

ويقع عبء اثبات النفقات والمصروفات الفعلية على عاتق المؤجر :

(١٢٥ مكرر) وحكم بأنه عند استعمال المستأجر رخصة توقي الإخلاء بسداد الأجرة المتأخرة في ذمته وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف ، فإن تخلفه عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية يكفى للحكم بإخلائه (نقض مدنى ١٥ ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٥٤٢ سنة ٥٢ ق) ، وبأن عرض الأجرة وملحقاتها بعد ائتمان باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف ودون التصريح بتقديم أوراق لا يكفى لتفادى الحكم بالإخلاء (نقض مدنى ٢٦ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٨٤٤ سنة ٥٤ ق) وأنه لا يمنع من توقي المستأجر حكم الإخلاء بسداد الأجرة وملحقاتها قبل قفل باب المرافعة فى الاستئناف صدور حكم من القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة ، لان لا حجية لحكم القضاء المستعجل أمام محكمة الموضوع (نقض مدنى ٢٧ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٧٤٥ سنة ٥٥ ق ، و ٥ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٥٠٧ سنة ٥٢ ق ، و ٢٢ مارس ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٠٧١ سنة ٥٢ ق ، و ١٠ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٠٠٨ سنة ٥٢ ق) .

وحكم بأنه يكفى سداد أتعاب المحاماة التى قدرتها المحكمة ولا يلزم سداد الأتعاب المتفق عليها مع المحامى (نقض مدنى ٥ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٥٠٧ سنة ٥٢ ق) .

وإذا أودع المستأجر قبل رفع الدعوى جميع الأجرة المستحقة فى ذمته دون أن يقوم بإجراءات الأداء فإن هذا لا يقيه حكم الإخلاء الا اذا بادر قبل ائتمان باب المرافعة فى الاستئناف بأداء كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية فى اقامة الدعوى التى كان تعودى فى الالتزام بالإجراءات المنصوص عليها سبباً فى اقامتها (نقض مدنى ١٤ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢١٥٨ سنة ٥٨ ق) .

بحيث اذا لم يقدم دليلا عليها جاز للمستأجر أن يتوقى حكم الاخلاء بسداده المصروفات الرسمية دون المصروفات الفعلية (١٢٦) .

ولأن نص المادة ٣١ (أ) من ق ٤٩/١٩٧٧ نص أمر مستحدث متعلق بالنظام العام ، فإنه يسرى بأثر فوري حتى على المنازعات التي تنشأ من عقود أبرمت قبل نفاذه طالما أنها لم يفصل فيها نهائيا قبل بدء العمل به (١٢٧) . وبناء على ذلك لا يجوز للمحاكم بعد هذا التاريخ أن تتطلب من المستأجر الذى يريد أن يتوقى دعوى الاخلاء فى هذه الحالة أن يدفع الفوائد القانونية بواقع ٧ ٪ كما كانت تقضى بذلك المادة ٢٣ من القانون ٥٢/١٩٦٩ ، بل يتعين أن تتطلب منه النفقات الفعلية وفقا لنص المادة ٣١ (أ) من ق ٤٩/١٩٧٧ (١٢٨) .

(١٢٦) نقض مدنى ١٢ أبريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٤١١ سنة ٤٩ ق .
مجلة القضاء عدد يناير أبريل ١٩٨١ ص ٢٠٥ ، وأيضا ١٤ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥١ سنة ٤٦ ق .

(١٢٧) راجع ما تقدم فى نبذة ٣ .

(١٢٨) انظر تطبيقا لذلك فى نقض مدنى ١٢ أبريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٤١١ سنة ٤٩ ق مجلة القضاء يناير أبريل ١٩٨١ ص ٢٠٥ وقد جاء فيه : « واذا كان عقد الأيجار موضوع التداعى مبرما فى أول يناير ١٩٧٣ أى فى ظل القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ ، فإن هذا القانون يكون بحسب الاصل هو الواجب التطبيق على العقد من تاريخ ابرامه وطوال مدة سريانه حتى اذا استجبت بعده أحكام متعلقة بالنظام العام ، فانها تسرى من تاريخ العمل بالقانون الذى استحدثها . ولئن كانت المادة ٢٣ من القانون المذكور قد نصت فى الفقرة الثانية منها على أنه « ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بأداء الاجرة وفوائدها بواقع ٧ ٪ من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى إلا أنه وقد صدر القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ الذى عمل به من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ متضمنا فى المادة ٣١/١ منه التى حلت محل المادة ٢٣ سالفة الذكر النص على أنه « ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية » ، فان مؤدى ذلك أن المشرع قد استحدث بالنص الجديد تعديلا يقضى بقصر ما يلتزم المستأجر بأدائه - توفيا للحكم عليه بالاخلاء - على الاجرة والمصاريف والنفقات وذلك دون =

وإذا خالفت المحكمة ذلك وقضت بالاخلاء لعدم سداد الفوائد ،
وقع حكمها باطلا بطلانا متعلقا بالنظام العام وجاز للنيابة والمحكمة
النقض أيضا أن تثير هذا البطلان شريطة توافر جميع العناصر التي
تتيح الالتماس بها لدى محكمة الموضوع (١٢٨مكرر) .

والأصل أن قيام المستأجر بوفاء الأجرة وملحقاتها قبل قفل باب
الرافعة يسقط حق المؤجر في الاخلاء ويمنع المحكمة من الحكم به ،
فيمكن القول بأن من حق المستأجر أن يحول دون صدور حكم الاخلاء
إذا هو وفي الأجرة المستحقة وملحقاتها قبل قفل باب الرافعة (١٢٩) .

ويقتل باب الرافعة في الدعوى بصدور قرار صريح بذلك من
المحكمة أو بحجزها الدعوى للحكم فيها وتحديد موعد للنطق

= الفوائد التي كان يشملها القانون السابق ، مما مفاده أن المشرع لم يجعل
من أداء الفوائد شرطا لتوقي الاخلاء بحيث لم يعد التخلف في سدادها في
هذه الحالة سببا من أسباب الاخلاء . ولما كانت الغاية التي دعت الى
هذا التعديل ليست مجرد التيسير على المستأجر الذي وضع حكم
توقي الاخلاء في الاصل بقصد حمايته بل اتجاها من المشرع الى
مناهضة الفوائد والنزوع الى استنكار اثرها والاشفاق من تعاطيه
اخذا بما تبليه مبادئ الشريعة الاسلامية في هذا الصدد واتساقا
مع ما نصت عليه المادة ٢ من الدستور الصادر في سنة ١٩٧١ من اعتبار
هذه المبادئ مصدرا رئيسيا للتشريع . لما كان ذلك ، فإن هذا النص
المستحدث يكون متعلقا بالنظام العام ويسرى لذلك باثر فوري على المراكز
والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله ، ويكون بالتالي
هو الواجب التطبيق على العقد والواقعة موضوع التذاعي » .
وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ١٧ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم
٧٥٤ سنة ٤٦ ق .

(١٢٨مكرر) نقض مدني ٦ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٧٤ سنة
٥٤ ق موسوعة الشريبي ج ١٤ ص ٨٠٠ رقم ٥٠ ، نقض مدني ١٧ فبراير
١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٥٤ سنة ٤٦ ق .

(١٢٩) وقضت محكمة النقض بأنه يجوز للمتأثرين اليه عن الايجار
أن يدفع في استئناف حكم الاخلاء الصادر ضده وضد المستأجر الأصلي بانعدام
الحكم الابتدائي لوفاء المستأجر الأصلي بالأجرة المستحقة وملحقاتها قبل قفل
باب الرافعة ، وذلك لان موضوع دعوى الاخلاء غير قابل للتجزئة ، (نقض
مدني ١٤ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ٥٢٠ - ١٠٠) .

بالحكم (١٢٩ مكرر) . غير أنه اذا قررت المحكمة حجز الدعوى للحكم مع تقديم مذكرات في ميعاد معين ، فلا يعد باب المرافعة قد قفل في هذه الحالة الا بانتهاء الميعاد المحدد لتقديم المذكرات (١٣٠) . ومتى قفل باب المرافعة كان للمحكمة أن تعيد فتحه دون الزام عليها بذلك (١٣١) ، فاذا فتحت امتدت لصالح المستأجر رخصة توقى حكم الاخلاء بالوفاء .

وقد استقر قضاء محكمة النقض على جواز تفادى المستأجر الحكم بالاخلاء اذا هو وفى الأجرة المتأخرة في ذمته من الفوائد والمصاريف قبل قبل باب المرافعة في الاستئناف (١٣٢) ، استنادا منها الى حرفية النص واطلاقه .

(١٢٩ مكرر) أبو الوفا في نظرية الاحكام ط ٣ سنة ١٩٧٧ ص ٦٦ وما بعدها ، الكبرى ج ١ سنة ١٩٨٢ نبذة ٥٠٧ ص ٤٧٢ .

(١٣٠) نقض مدني ١١ يونيه ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٢٥ سنة ٤٦ ق .
مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١٧٥٤ — ٣٢٦ .

(١٣١) نقض مدني ٣٠ يناير ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ٢٥٠ — ٤٤ .

(١٣٢) نقض مدني ٢٨ مايو ١٩٧٥ في الطعن رقم ٣٨٢ سنة ٤١ ق مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ١٠٩٦ — ٢٠٩ وقد جاء فيه أنه متى كان الطامن قد تمسك في مذكرته المقدمة لمحكمة الاستئناف بأنه على الرغم من منازعته في مقدار الاجرة التي يجب عليه دفعها والحاسبة على أساسها ، فإنه قام بالوفاء للمطعون ضدها بالاجرة المسماة في عقد الإيجار كاملة قبل قفل باب المرافعة في الاستئناف ، وأنه بذلك يمتنع الحكم بالاخلاء عملا بنص المادة ٢٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ، وكانت المادة ٢٣ المذكورة تنص على أنه لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بأداء الاجرة وغوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى ، فإن هذا الدفاع يعتبر دفاعا جوهريا قد يتغير به لو صح وجه الراى في الدعوى ، واذا أغفل الحكم المطعون فيه الرد عليه فإنه يكون مشوبا بتقصير يبيطله . وفي هذا المعنى أيضا ٧ فبراير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٨٩٦ سنة ٤٩ ق ، و ١٢ أبريل ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١ — =

وقد اطرده قضاؤها على ذلك وقالت في هذا الشأن في بعض أحكامها انه « اذ جاءت صياغة المادة المشار اليها عامة مطلقة ، فانه لا يجوز عند نطاقها على قفل باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف ، لأن ذلك يعتبر تقييدا لمطلق النص وتخصيصا لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز ، ومتى كان النص صريحا قاطعا في الدلالة على المراد منه فلا محل للخروج عليه أو تأويله بدعوى الاستهداء بمراحله التشريعية التي سبقتة وبالحكمة التي أملتة وقصد الشارع منه ، لأن ذلك محله عند غموض النص أو وجود لبس فيه (١٣٤) . والمقصود بذلك ليس قفل باب المرافعة أمام محكمة الدرجة الثانية من القضاء المستعجل ، بل أمام محكمة الدرجة الثانية في القضاء الموضوعي ، فإذا طرد المستأجر نفاذا لحكم استئنافي مستعجل ،

= ١١٠٢ — ٢١١ . وكنا نقول بخلاف ذلك في الطعنين السابقين انظر ط ٨ ج ٢ ص ٥٧ من هذا المؤلف .

(١٣٤) تنض مدني ٢٤ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٢٠ — ٢٤٩ — ٦٩ ، وأيضا ١٧ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٩٤٠ سنة ٤٥ ق ، و ١٢ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٤١١ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة يناير أبريل سنة ١٩٨١ ص ٣٠٥ ، مجموعة أحكام النقض ٢١ — ١ — ١١٠٢ — ٢١١ ، نقض مدني ٢٠ مارس ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٨٦٥ سنة ٥٤ ق ، نقض مدني ٢٤ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٦٠ سنة ٥٤ ق . وقد جاء في مضبطة مجلس الشعب المؤقتة لجلسة ٢٢ يونيو ١٩٨١ ص ١٣٩ عن نص المسادة ١٨ ب من القانون ١٣٦/١٩٨١ انه كان واردا في المشروع تحت رقم ١٦ ب وكان نصه — قبل ان يعدل بالمجلس — « ... ولا يحكم بالاخلاء اذا تمام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى أمام محكمة اول درجة بوفاءه ... » . وعند مناقشته بمجلس الشعب رأى البعض الابتاء عليه منعا لمطالبة المستأجرين ، بينما رأى البعض الآخر تعديله ليشمل لفظ قفل باب المرافعة في الدعوى قفل بابها أمام المحكمة الاستئنافية ، ورأى البعض الآخر أيضا تعديله ليصبح قفل باب المرافعة في الدعوى وقيل صدور حكم نهائي ، وقال مقرر اللجنة « ان اللجنة رأت حذف كلمة (اول درجة) منعا للتلاعب ، اذ قد يكون المستأجر مسافرا بالخارج ثم يعلن على المسكن وهو غير موجود فيه ، وليست لديه فكرة عن ذلك ، ثم يحكم عليه ، فرؤى ان يكون الوفاء بالاجرة أيضا أمام محكمة الاستئناف » .

ورفع بعد ذلك دعوى موضوعية بالتمكين جاز له أن يدفع الأجرة المتأخرة وملحقاتها حتى قفل باب المرافعة في استئناف الحكم الصادر في دعوى التمكين وحينئذ يحكم له باستمرار العلاقة التأجيرية وبالتمكين ولو أجرت العين لمستأجر آخر بعد تنفيذ حكم الطرد (١٣٤مكرر) •

ولا يمنع الحكم بالاخلاء ايداع المستأجر خزانة المحكمة مبالغ من الأجرة طالما أن مجموع هذه الايداعات لا يفي بالأجرة المستحقة في ذمته وملحقاتها ، ولكن متى تمسك المستأجر بهذه الايداعات فإن ذلك يعتبر دفعا جوهريا يثبت على المحكمة أن تبحثه وأن تتحقق من كفاية أو عدم كفاية هذه الايداعات حتى تبني على ذلك رفض طلب الاخلاء أو اجابته (١٣٤مكرر ٢) •

وقد أقرت محكمة لائقض حكما مطعونا فيه كان قضي بالاخلاء رغم أن المستأجر قدم بعد حجز الدعوى للحكم مستندات تفيد ايداعه الأجرة وملحقاتها في تاريخ لاحق على قفل باب المرافعة في الاستئناف (١٣٤مكرر ٣) •

(١٣٤مكرر) نقض مدني ٣٠ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٢٠ سنة ٥٤ ق موسوعة الشريبي ج ١٢ ص ١٠٤١ رقم ٣٩٦ ، وايضا نقض مدني ٨ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٩٢ سنة ٤٩ ق •

(١٣٤مكرر ٢) نقض مدني ٢١ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٠١٧ سنة ٥٧ ق •

(١٣٤مكرر ٣) نقض مدني ٢٦ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٨٤٤ سنة ٥٤ ق ، نقض مدني ٢٢ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٠٧١ سنة ٥٢ ق ، نقض مدني ١١ يونيو ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ٢ — ١٧٥٤ — ٢٢٦ وقد جاء في هذا الحكم الأخير أن المرافعة تعتبر منتهية بانتهاج ميعاد المرافعة الشفوية والكتابية وأن عرض الأجرة وملحقاتها بعد انتهاء ميعاد المنكرات لا اثر له •

كما أن توقيع حجز ما للمدين تحت يد المستأجر لا ينهض سببا لهذا الأخير للتأخر في سداد الأجرة ، فإذا طلب المؤجر اخلاء المستأجر ، تعين على هذا الأخير اثبات ما وقاه أو أودعه على ذمة الحاجز وسداده الباقي للمؤجر ، والا تعين اجابة طلب اخلائه (١٣٤مكرر) .

وبدهى أن الحكم بالاخلاء يتضمن الحكمها لفسخ (١٣٥) ويستتبع حتما الحكم بالتسليم (١٣٥مكرر) ، لأن التسليم يعد أثرا حتميا للحكم بالاخلاء ، وبالتالي يكون طلب الحكم بالاخلاء متضمنا حكما طلب القضاء بالتسليم ، ولا يعد الحكم اذا ضمن منطوقه بالاخلاء تسليم العين رغم خلو صحيفة الدعوى من طلب صريح بالتسليم انه جاوز طلبات المدعى أو قضى بما لم يطلبه الخصوم (١٣٥مكرر ٢) . واذا لم يطلب التسليم صراحة أمام محكمة أول درجة جاز اضافة طلبه في الاستئناف لأنه لا يعد

(١٣٤مكرر) نقض منى ٧ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٠٠ سنة ٥٢ ق .

(١٣٥) نقض منى ٢٥ يوليه ١٩٩٠ في الطعن رقم ١٩٠ سنة ٥٦ ق . وقد قرر أنه اذا اعتبر الحكم المطعون فيه أن الفسخ مطلوب ضمنا في طلب الاخلاء فانه لا يكون قد خالف القانون للتلازم بين طلب الاخلاء والفسخ المؤسس على اخلال المستأجر بالتزامه بالوفاء بالأجرة . وفي هذا المعنى أيضا نقض ٢٠ يونيه ١٩٦٢ في الطعن رقم ٢٩١ سنة ٢٨ في مجموعة احكام للنقض ١٤ - ٨٩٦ - ١٢٧ .

(١٣٥مكرر) مصر الابتدائية ٧ ديسمبر ١٩٥٧ (الدائرة الرابعة) في القضية ٢٩٠٢ وفي القضية رقم ٣١٩٥ سنة ١٩٥٧ ، وايضا مصر الدائرة ٤٢ ق ٢٥ يونيه ١٩٦٢ في القضية رقم ٢٠٧٢ سنة ١٩٦٢ وحكم آخر في ٨ أكتوبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢٢٦٧ سنة ١٩٦٢ ، الدائرة ٥١ في ٢١ أكتوبر ١٩٥٩ في القضية رقم ١٩٢٢ سنة ١٩٥٩ ، الدائرة ١٤ في ٢٦ يونيه ١٩٦٠ في القضية ٢١٦٢ سنة ١٩٦٠ ، ٢ أكتوبر ١٩٦٠ في القضيتين ٢٤٣٦ و ٢٢١٥ سنة ١٩٥٩ ، والدائرة ٣٢ في ١١ أكتوبر ١٩٥٩ في القضية ٢٧٩٨ سنة ١٩٥٩ ، ٢٠ ديسمبر ١٩٥٩ في القضية ٤١٩٧ سنة ١٩٥٩ ، ١٦ أكتوبر ١٩٦٠ في القضية ٢٩٨٤ سنة ١٩٦٠ ، والدائرة ١٢ في ٩ أكتوبر ١٩٦٠ في القضية ٣١٥٣ سنة ١٩٦٠ ، الجيزة الابتدائية الدائرة الخامسة ٢٤ نوفمبر ١٩٦٦ في القضية ١٩٦٦/٥ ، وايضا ٢٤ مارس ١٩٦٦ في القضية ١٣٤٠ سنة ١٩٦٤ .

من المطلبات الجديدة التي حظرت قبولها في الاستئناف بل يعتبر مندمجا في طلب الاخلاء الذي رغمت به الدعوى ولا يعد الحكم به قضاء بما لم يطلبه الخصوم (١٣٥ مكرر).

على أن القول بذلك لا يستتبع حتما أن تقضى المحكمة بأن يتم الاخلاء فوراً ولا يقتضى سلب المحكمة سلطتها العادية في امهال المدين وفقاً للمادة ٣٤٦ فقرة ثانية مدنى . فيجوز للمحكمة عند الحكم باخلاء المستأجر في هذه الحالة أن تمنحه أجلاً معقولاً لتنفيذ هذا الحكم (١٣٦).

(١٣٥ مكرر) استئناف القاهرة ٢٦ ايجارات ٢٥ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٢٨٢٦ سنة ١٣ ق .

(١٣٥ مكرر) نقض مدنى ٢١ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٥٧ ق مجموعة الدسوقى للايجارات ٨٨/٨٧ ص ٢٤ .

(١٣٦) في هذا المعنى مصر الوطنية ١١ اكتوبر ١٩٤٥ الحاماة ٢٧ — ٦٣٩ — ٢٥٧ . وقد يعترض على ذلك بأن التشريع الاستثنائى لم ينص على جواز امهال المستأجر في هذه الحالة كما كان ينص عليه في حالة الاخلاء للضرورة الملجئة (المادة ٣ من القانون ١٩٤٧/١٢١) ، وبأن ذلك يفيد قصد المشرع عدم امهال المستأجر في هذه الحالة ، وبالتالي سلبه المحكمة سلطتها العادية المقررة بمقتضى المادة ٣٤٦ فقرة ثانية مدنى .

غير أن هذا الاعتراض مردود بان المشرع لم يقصد بالتشريع الاستثنائى أن يعطل من احكام القانون العام سوى ما نص في التشريع الاستثنائى على احكام تخالفه كاحكام المقررة لحق المؤجر في طلب اخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد والاحكام التى تطبق مبدأ سلطان الارادة فيما يتعلق بتحديد الاجرة . أما ما عدا ذلك من احكام ومنه حكم المادة ٣٤٦ فقرة ثانية مدنى فيظل قائماً ومعمولاً به ، وما كان نص القانون ١٩٤٧/١٢١ في المسادة ٣ منه دون غيرها على امهال المستأجر الا لرغبة المشرع في منح المستأجر في حالة الحكم باخلائه بسبب الضرورة الملجئة مهلة محدودة مدتها بنص القانون بحيث لا يجوز حرمانه منها ولا اخلاؤه قبل انقضاءها ، وذلك خلافاً لحالات الاخلاء الأخرى المنصوص عليها في المادة الثانية حيث اكتفى المشرع في شأنها بترك الامر لتقدير المحكمة تستعمل فيه سلطتها المقررة لها بمقتضى المادة ٣٤٦ فقرة ثلثية أو لا تستعملها .

ولا يصح القول بأن المحكمة الابتدائية التى خولها التشريع الاستثنائى =

وقد حكم بأنه ولو أن الأمر العسكرى رقم ٥٩٨ لم ينص على اعطاء المستأجر الذى يحكم باخلائه لتأخره فى دفع الأجرة مهلة للاخلاء (ومثله فى ذلك المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) ، فان ذلك لا يحول دون اعطاء هذا المستأجر مهلة فى الحكم — عملا بنص المادة ١٦٨ مدنى (قديم) — بعد تكليفه بايداع أجرتها مقدما على ذمة المؤجر حتى لا يضر الأخير بهذا الامهال (١٣٧) .

وتتسع دعوى الاخلاء لطلب الحكم بالأجرة المستحقة وما يستحق منها لغاية الاخلاء . فاذا حكم بالاخلاء واستأنف المستأجر هذا الحكم وأقام المؤجر استئنافا فرعيا بطلب الأجرة المستحقة جاز الحكم له بهذا الطلب . أما اذا طلب ريع العين كان طلبه هذا فى الاستئناف غير مقبول لوحدة السبب الناشئ عنه طلب الاخلاء وطلب الأجرة واختلافه بالنسبة لطلب الريع (١٣٧ مكرر) .

وجرى قضاء محكمة النقض على أن الحكم الذى يصدر من القضاء المستعجل بطرد المستأجر لعدم سداده الأجرة لا تكون له حجية أمام محكمة الموضوع اذا طلب اليها المستأجر اعادته الى عين النزاع ، فيجوز لمحكمة الموضوع أن تعيده اذا وفى بالأجرة وكافة ملحقاتها قبل

= الاختصاص فيما ينشأ عن تطبيقه من منازعات لا يجوز لها أن تطبق احكام القانون العام ومنها المادة ٣٤٦ فقرة ثانية مدنى بل تقتصر مهمتها على تطبيق احكام التشريع الاستثنائى فقط ، ذلك أن اختصاص هذه المحكمة بتعين يكون المنازعة المرفوعة اليها ناشئة عن تطبيق التشريع الاستثنائى . ومتى توافر هذا الشرط وثبت الاختصاص لهذه المحكمة ، تعين تطبيق التشريع الاستثنائى وسائر الاحكام القانونية التى لم يعطلها هذا التشريع . قرب فى هذا المعنى كامل بدوى ص ٣٥ .

(١٣٧) مصر الوطنية ١١ اكتوبر ١٩٤٥ المحللة ٢٧ — ٦٣٩ — ٣٥٧ .

(١٣٧ مكرر) نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٩٩٤ سنة

قفل باب المرافعة (١٣٧مكرر) • أما إذا لم يوف ف يكون تعييبه بعد ذلك الحكم الصادر برفض دعواه لاعتداده بحكم القضاء المستعجل غير منتج (١٣٧مكرر) •

ومن المقرر في قضاء محكمة النقض أن تكرار تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة دون مبرر يوجب الحكم بالاخلاء ولو قام بسداد الأجرة المستحقة عليه أثناء سير الدعوى اللاحقة وذلك وفقاً لنص المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن ايجار الأماكن (١٣٧مكرر) •

١٧٩ مكر — تكرار تأخر المستأجر في وفاء الأجرة يمنع جواز توقيه الاخلاء بوفائها بعد رفع دعوى الاخلاء عليه — على أنه إذا أساء المستأجر استعمال هذا الحق بأن تكرر منه تأخير الوفاء في الأجرة وتكرر

(١٣٧مكرر) نقض مدني ١١ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٥٧ سنة ٥١ ق ، نقض مدني ١٠ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥٧٠ سنة ٥٠ ق ، نقض مدني ٢٣ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢١٤٤ سنة ٥١ ق ، نقض مدني ١٧ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٦٩ سنة ٥١ ق .

(١٣٧مكرر) نقض مدني ٢ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩٨١ سنة ٥٢ ق .

(١٣٧مكرر) نقض مدني ٥ ابريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ١١٠٢ سنة ٥٢ ق وقد جاء فيه بعد العبارة الواردة في المتن انه لما كان ذلك وكان البين من الاوراق أن الطاعن قد تأخر في الوفاء بالأجرة المستحقة عليه محل المطالبة في الدعوى المطروحة اذ قام بعرضها وايداعها خزينة المحكمة في ... أثناء تداول الدعوى امام محكمة الاستئناف رغم سبق امتناعه عن الوفاء بها في الدعويين رقمي ... ، ... مدني جنوب القاهرة الابتدائية بشأن طلب طرده من العين المؤجرة لعدم سداد الأجرة المستحقة عليه — على ما هو ثابت بمذونات الحكم الابتدائي والحكم المطعون فيه — وأذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف باخلاء العين المؤجرة ، لما ثبت في حق الطاعن من تكرار التأخر في سداد الأجرة ، وكان الطاعن لا يدعى أن هناك ثمة مبررات لهذا التأخر في السداد ، فان الحكم المطعون فيه لا يكون قد خالف القانون أو اخطأ في تطبيقه (وفي هذا المعنى نقض مدني ٢٦ يناير ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢١٤١ سنة ٥٥ ق ، نقض مدني ١٢ مارس ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١ — ٧٩٨ — ١٥٧) •

اضطراره المؤجر الى رفع دعوى الاخلاء لهذا السبب أكثر من مرة (١٣٨) ، ترتب على ذلك سقوط حقه في تفادى الحكم بالاخلاء اذا وفى الأجرة المستحقة وملحقاتها قبل قبل باب المرافعة ما لم يقدم للمحكمة مبررات تراها كافية لاعتباره غير مسمى استعمال حقه في تفادى الحكم بالاخلاء (١٣٩) ، أى أن تكرر تأخير المستأجر فى وغاء الأجرة يخول المحكمة سلطة تقدير فيما اذا كان المستأجر يسئ استعمال حقه فى تفادى حكم الاخلاء بالوفاء الى ما قبل قفل باب المرافعة أم لا .

وقد ورد النص على ذلك لأول مرة فى القانون ١٩٦٩/٥٢ ثم تكرر وروده فى القانون ١٩٧٧/٤٩ ، ثم أدخل عليه تعديل فى المادة ١٨/ب من القانون ١٩٨١/١٣٩ .

والمقصود بالمبررات المذكورة مبررات للتأخير فى المرة الأخيرة دون ما سبقها (١٤٠) . ويدخل تقدير هذه المبررات فى سلطة محكمة الموضوع دون رقابة عليها من محكمة النقض (١٤١) .

(١٣٨) فى هذا المعنى استئناف القاهرة دائنة ١٩ بتاريخ ٢٩ نوفمبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٨٤ سنة ٩١ ق .

(١٣٩) نقض مدنى ٢٣ يونيو ١٩٦٩ فى الطعن رقم ١٨٣ سنة ٤٩ ق . وايضا نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٥٠٥ - ٩٧ وقد جاء فيه أن مقصود النص مبررات التأخير فى سداد الأجرة موضوع الدعوى الراهنة لا مبررات التأخير فى المرات السابقة . وفى هذا المعنى الأخير ايضا نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٢٥٨ سنة ٤٩ ق ، و ٢٢ يونيو ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٤٢٩ سنة ٥٣ ق ، ويعتبر تقدير المبرر من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع ولا يجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض (نقض مدنى ١٢ مارس ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ - ٧٩٨ - ١٥٧) .

(١٤٠ و ١٤١) نقض مدنى ٢٢ يونيو ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٤٢٩ سنة ٥٣ ق و ٢٤ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٢٥٨ سنة ٤٩ ق ونقض مدنى ٧ فبراير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٥٨٩ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٥٠٥ - ٩٧ وقد جاء فيه أنه اذا أخذت محكمة أول درجة بوجود مبررات -

ويكفى لتحويل المحكمة هذه السلطة تأخر المستأجر في وفاء الأجرة مرة واحدة بعد تاريخ بدء العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ إذا كان سبق له مثل هذا التأخر قبل ذلك التاريخ (١٤٢) أى في ظل القانون السابق (١٤٢ مكرر) ، ويثبت عليه ذلك التأخير السابق بحكم قضائى (١٤٣) ، ولا يحول دون ذلك التذرع بعدم جواز تطبيق القانون الجديد على ما وقع قبله (أى بمبدأ عدم سريان القوانين على الماضى) لأن المحكمة في هذه الحالة لا تطبق حكم القانون الجديد على ما وقع قبله من تأخر في وفاء الأجرة . وإنما تقتصر على تطبيقه على الواقعة الجديدة التى حدثت بعد تاريخ العمل بهذا القانون ، وهى امتناع المستأجر أو تأخره عن دفع أجرة المدة موضوع الدعوى الحالية ، إذ أن هذا التأخير الجديد الذى وقع في ظل القانون الحالى هو وحده الذى يطبق عليه حكم هذا القانون بوصفه تأخيرا مكررا .

= لتأخير المستأجر في المرة الاخيرة والفت محكمة الاستئناف حكما وتضت بالاخلاء دون بحث المبررات المذكورة كان حكمها مشوبا بقصور يبطله . وأيضا ١٢ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٢١٠ سنة ٤٧ ق مجموعة أحكام النقض ٣١ - ١ - ٧٩٨ - ١٥٧ .

(١٤٢) أى أن تكون رفعت عليه دعوى اخلاء بسبب التأخر في سداد الاجرة المستحقة وتقاوس فيها عن سداد تلك الاجرة ثم سدها قبل قفل باب المرافعة ، فيعتبر ذلك تأخيرا سابقا يصلح أن تضاف اليه دعوى اخلاء جديدة للتأخير في سداد الاجرة فيتكون منهما تكرار التأخير ، وتصلح الدعوى السابقة التى حدث فيها هذا التأخير لاعتبارها سابقة ولو كانت قد انتهت بالترك أو الشطب (نقض محنى ٥ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٠٠٠ سنة ٥٢ ق) .

(١٤٢ مكرر) في هذا المعنى استئناف القاهرة (الدائرة ١٥) بتاريخ ٣ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٤٥٦ سنة ٨٧ ق ، وحكم آخر بتاريخ ٣١ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٢٧٧١ سنة ٨٧ ق مطعون فيه بالنقض في الطعن رقم ٢٤٣ سنة ٤١ ق ، وحكم ثالث بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٣١ سنة ٨٨ ق وحكم رابع بتاريخ ٩ مايو ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٥٤٩٥ سنة ٩١ ق .

(١٤٣) طبقا لنقض محكمة النقض في ظل القانونين ١٩٦٩/٥٢ و ١٩٧٧/٤٩ الذى سيجىء ذكره تفصيلا في الصفحة التالية .

فالمحكمة لا تقضى في هذه الحالة بالاخلاء لأن المستأجر تأخر مرة في وفاء الأجرة قبل صدور القانون الجديد بل لأنه تأخر بعد صدور ذلك القانون الجديد تأخرا ليس الأول من جانبه وإنما هو تكرار لتأخير سابق . وهذا هو ما أراد القانون الجديد مجازاة المستأجر عليه لما يدل عليه من حالة نفسية خطيرة وكريمة لدى هذا الأخير ، هي ميله الى الماطلة وإلى اعنات المؤجر بإضطرابه الى الاجراءات القضائية أكثر من مرة . فهذه الحالة النفسية التي وضع لها الجزاء لا يكشف عنها تأخير المستأجر لأول مرة بل تأخيرها الثانى أو التالى .

فاذا طبق حكمها على هذا التأخير الثانى الذى تم بعد صدور القانون الجديد فلا يصح أن يوصف هذا التطبيق بأنه تطبيق للقانون بأثر رجعى بمقولة أن التأخير الأول الذى يعد التأخير الثانى تكرارا له كان سابقا على صدور القانون الجديد ، وذلك لأن تطبيقه بهذا الشكل يكون قد اقتصر على الحالة النفسية — وهى الميل الى الماطلة واعنات المؤجر — التى لم يثبت تحققها الا فى ظل القانون الجديد من طريق واقعة التأخير الثانى أو التالى كشفت لأول مرة عن تلك الحالة النفسية ولو كان كشفها إياها عن طريق اضافتها الى واقعة التأخير الأول التى حدثت فى ظل القانون السابق والتى لم تكن تكفى وحدها للكشف عن تلك الحالة النفسية التى وضع لها الجزاء المستحدث بالقانون الجديد .

وقد أخذت بذلك محكمة النقض فى حكم لها بتاريخ ١٥ فبراير ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٦٦٨ سنة ٤٤ ق (١٤٤) حيث قالت : « ولما كان المقصود بالتكرار بالمعنى السالف أن يكون المستأجر قد جرى على عدم توفية الأجرة فى مواعيتها ، ودأب على اساءة استعمال التيسير المخول له بالتعاس عن أدائها دون عذر يمكن قبوله ، فإنه يكفى لتطبيق

هذا النص المستحدث أن يقع في ظله فعل واحد من أفعال التأخير تكون قد سبقته أفعال مماثلة صادفت محلها قبل صدوره دون أن يكون في ذلك مخالفة لمبدأ عدم رجعية القانون ، اعتباراً بأن التأخير المتكرر يعتبر حالة موصولة للأسباب لم يثبت تحققها إلا في ظل القانون الجديد الذي اقتصر تطبيقه على الواقعة التي حدثت بعد العمل به ولم يتعد دور واقعة التأخير الأولى الحاصلة قبله ، إلا أنها نمت عن التكرار فيه دون أن تكفي بمجردها لتوقيع جزاء الإخلاء الذي قرره المادة ١٤٤ .

غير أن محكمة النقض تشددت في شأن كيفية ثبوت تكرار الامتناع أو التأخير في سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها أثناء السير في الدعوى ، فاشتترطت لتحقيقه — في ظل القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ — سبق إقامة دعوى بالإخلاء وفق الإجراءات المنصوص عليها بصدر نص المادة ٢٣ (١) من القانون ١٩٦٩/٥٢ — الذي يحكم واقعة النزاع التي أصدرت فيه هذا الحكم (١٤٤مكرر) . فإذا لم يسبق

(١٤٤مكرر) وقد قضت محكمة النقض بأن التكرار في الامتناع أو التأخير عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها أثناء السير في الدعوى عملاً بنص الفقرة ١ من المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي يحكم واقعة النزاع يلزم لتحقيقه سبق إقامة دعوى بالإخلاء وفق الإجراءات المنصوص عليها بصدد هذا النص (نقض مدني ٢٩ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٣١ سنة ٤٩ ق مجموعة أحكام النقض ٣٥ — ١٩٤٨ — ٣٧ ، نقض مدني ٢١ يونيو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٥٧٣ سنة ٥٢ ق مجموعة أحكام النقض ٣٥ — ١٧٢٠ — ٣٢٧ ، نقض مدني ٢١ يونيو ١٩٨٥ في الطعن رقم ٩٦٦ سنة ٥١ ق ، نقض مدني ٢٨ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٤٠ سنة ٤٩ ق ، نقض مدني ٢٨ نوفمبر ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٦٥٣ سنة ٤٨ ق ، نقض مدني ٩ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٨٣٤ سنة ٤٤ ق ، نقض مدني ٢١ يناير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٢٥٢ سنة ٥٢ ق ، نقض مدني (هيئة عامة) ٢ ديسمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ٥٠٧ سنة ٤٦ ق مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٢ — ٧٩٨ — ١٥٧ مجلة القضاة عدد يناير أبريل ١٩٨١ ص ٢٥١ .

كذلك قضى بأنه إذا اقتصر الحكم في أسبابه على الإشارة إجمالاً إلى =

رفع مثل هذه الدعوى الموضوعية على المشتاجر ، فانه لا يغنى عن ذلك سبق اقامة دعويين بالطرد أمام القضاء المستعجل (١٤٥) ، ولا سبق حصول المؤجر ضد المشتاجر على أمر أداء بالأجرة المتأخرة (١٤٦) ، ولا القضاء في دعوى سابقة بين الخصوم بعدم قبولها لعدم تكليف المشتاجر بالوفاء قبل رفع دعوى الاخلاء (١٤٦مكرر) .

غير أن نص المادة ٢٣ (١) من القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ الذى صدرت

= اوراق الدعوى ومستنداتها باعتبارها المصدر الذى استقى منه تحقق حالة تكرار تأخر الطاعن في الوفاء بالأجرة المستحقة في ذمته دون ان يبين مؤدى هذه الاوراق والمستندات بها يتعذر معه تعيين الدليل الذى كونت منه المحكمة اقتناعها بوجهة نظرها حتى يمكن التحقق من انه من الادلة التى يصح ثابوتها بناء الحكم عليها ، فانه يكون قد عاره قصور يبطله (نقض مدنى ١٩ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٣١ سنة ٤٩ ق ، قرب هذا المعنى نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ١١٠٥ سنة ٤٧ ق ، نقض مدنى ٨ ابريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٩٩٩ سنة ٤٧ ق) .

(١٤٥) نقض مدنى ٢٩ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٦٣ سنة ٤٩ ق ، نقض مدنى ٢١ يونيه ١٩٨٤ في الطعن رقم ٥٧٣ سنة ٥٢ ق ، نقض مدنى ٢١ يونيه ١٩٨٤ في الطعن رقم ٩٦٦ سنة ٥١ ق ، نقض مدنى ٢٨ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٤ سنة ٤٩ ق ، نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٨٣٤ سنة ٤٤ ق ، نقض مدنى ٢٠ ابريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٩ سنة ٤٧ ق ، نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٣٤٩ — ٦٩ ، ٢٦ ديسمبر ١٩٧٩ في الطعن رقم ٩٧٩ سنة ٤٤ ق ، ١٦ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ١٣٩٤ سنة ٥٠ ق ، ١٣ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٩٨٥ سنة ٤٦ ق ، نقض مدنى ٢٠ ابريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٩ سنة ٤٧ ق ، ونقض مدنى ٢٩ نوفمبر ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٣٥ — ١٩٤٨ — ٣٧٠ ، وكانت من قبل قد قضت بخلاف ذلك بتاريخ ٢ فبراير ١٩٧٩ في الطعن ١١١٩ سنة ٥٠ ق .

(١٤٦) نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٩٤٠ سنة ٤٥ ق .

الذكر لا

(١٤٦مكرر) نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٨٦٩ سنة ٥١ ق ، ٢٤ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٢٥٨ سنة ٤٩ ق ، ٩ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٦٣ سنة ٤٣ ق ، ٢٠ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٠٤ سنة ٤٠ ق ، وايضا ٢ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣١٢ سنة ٥١ ق .

أحكام النقض سالفة الذكر استنادا اليه (١٤٧) ، قد عدل بعد صدور تلك الأحكام مرتين :

الأولى : في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ حيث أوردت المادة ٣١ منه — المقابلة للمادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ — فقرة أولى من البند (١) تماثل البند (١) من المادة ٢٣ سالفة الذكر مع استبدال عبارة « اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة في الادعوى بأداء الأجرة وكافه ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية » بعبارة « اذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة في الادعوى » .

ثم أضاف الى البند الأول بعد تعديله على هذا النحو فقرة أخرى تنص على أنه :

« ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الأجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم » .

والثانية : حيث عدل المشرع نص المادة ٣١ (١) من ق ١٩٧٧/٤٩ بالقانون ١٩٨١/١٣٦ وذلك على النحو التالي :

١ — شطر الفقرة الأولى من تلك المسادة شطرين ، فأبقى صدرها وحده وجعله فقرة أولى ثم أورد انفقرة الثانية في موضعها عقب ذلك وهي التي تحدث فيها عن توقي المستأجر تنفيذ حكم الطرد المستعجل الصادر اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم .

وأورد بعد ذلك في فقرة ثالثة العبارة التي كانت في عجز الفقرة الأولى والتي سألها منها بعد أن أدخل عليها تعديلا يجعلها تسري على الحالتين المنصوص عليهما في الفقرتين الأولى أي حالة دعوى الإخلاء الموضوعية وحالة دعوى الطرد المستعجلة ، فقال : « فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال » .

وكان المشروع المقدم من الحكومة عن القانون ١٣٦/١٩٨١ يورد في المادة ١٦ ب منه التي أصبحت المادة ١٨ ب من القانون مثل نص المادة ٣١ (١) من القانون ٤٩/١٩٧٧ أي أنه كان خلوا من التعديلات التي وردت في المادة ١٨ ب من القانون ١٣٦/١٩٨١ والتي أدخلتها عليه اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومن مكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية ، وقالت هذه اللجنة بياناً لذلك في تقريرها الى مجلس الشعب أنها رأت نقل عبارة « فإذا تكرر امتناع المستأجر ٥٥٠ الخ » الى نهاية البند (ب) أي بعد الفقرتين الأولى حتى ينصرف أثرها سواء الى القضايا التي يختص بها القضاء العادي أو القضايا المستعجلة على سواء .

وظاهر من هذا البيان الذي يفصح عن قصد المشرع من نقل العبارة المذكورة وجعلها فقرة مستقلة تلي فقرتي المادة ١٨ ب والنص فيها على أن يحكم على المستأجر « بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال » ، أن المقصود بذلك سريان حكمها القاضى بعدم الاعتداد بوفاء المستأجر بالأجرة وملحقاتها قبل قفل باب المرافعة متى كان قد تكرر تأخره في وفاء الأجرة ، سواء في دعاوى الإخلاء الموضوعية أو في دعاوى الطرد المستعجلة أي أن المقصود بهذا النص أن للقاضى المستعجل — كما لقاضى الموضوع — سلطة عدم الاعتداد بالوفاء الذى يحصل من المستأجر قبل قفل باب المرافعة متى ثبت له تكرار تأخر المستأجر في الوفاء .

ومتى كان القاضى المستعجل قد خول سلطة عدم الاعتداد بوفاء المستأجر بالأجرة المستحقة في ذمته قبل قفل باب المرافعة اذا ثبت له تكرار التأخير في تأخير الوفاء بالأجرة، فانه لم يعد ثمة محل لاشتراط ثبوت التأخير السابق بحكم من محاكم الموضوع، اذ لا يستساغ أن يقرض على القاضى المستعجل — الموكول اليه أمر عدم الاعتداد بالوفاء الحاصل أمامه قبل قفل باب المرافعة — عدم التمويل — في ثبوت تكرار المستأجر في التأخر عن الوفاء — على التأخير السابق الذى ثبت بحكم صادر من قاضى الموضوع، ويكون مفاد هذا النص الجديد جواز الاعتداد في ثبوت ذلك للتكرار على سابقة التأخير سواء كان ثبوتها بحكم موضوعى أو بحكم مستعجل أو بصدور أمر أداء، وانما يجب في جميع الأحوال أن يثبت التأخير السابق بحكم نهائى.

وقد أبدينا هذا رأى في دفاعنا في الطعن بالنقض رقم ٩٨٥ سنة ٤٦ ق. وأخذت به محكمة النقض في حكمها الصادر في هذا الطعن بتاريخ ١٣ يناير ١٩٨٢. حيث قررت أنه يخلص من نصوص المادة ١٨ ب من القانون ١٣٦/١٩٨١ أن الشارع أراد اعتبار ثبوت التأخر في وفاء الأجرة أمام قاضى الأمور المستعجلة ضمن حالات التكرار التى تبرر الاخلاء — على خلاف ما استقر عليه قضاء النقض — فقد أجرى تعديلات في ضياغة المادة ١٨ من القانون ١٣٦/١٩٨١ المقابلة للمادة ٣١ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ والمادة ٢٣ من القانون ٥٢/١٩٦٩ ثم أضاف فقرتين للنص، وهو التعديل الذى أفصح عنه تقرير لجنة مجلس الشعب من أنها رأت نقل عبارة « فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن سداد الأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة، حكم باخلائه أو بطرده بحسب الأحوال » الى نهاية الفقرة، حتى ينصرف أثرها سواء على القضايا التى يختص بها القضاء العادى أو القضاء المستعجل على حد سواء.

وهذا الحكم المستفاد من نص المادة ١٨ ب من القانون رقم

١٣٦/١٩٨١ حكم أمر متعلق بالنظام العام مثل سائر أحكام قوانين
إيجار الأماكن ، فيسرى بأثر غوري على كافة المراكز القانونية السابقة
وعلى آثاره المعروضة على المحاكم بجميع درجاتها (١٤٨) ، ما لم يكن
قد صدر في شأن هذه المراكز حكم نهائي قبل بدء سريان القانون ١٣٦/
١٩٨١ (١٤٨ مكرر) .

غير أن هذا الأثر الغوري لا ينسحب على المراكز القانونية التي
نشأت وانتهت قبل العمل بالقانون ١٣٦/١٩٨١ المذكور (١٤٨ مكرر) .
وقد طبقت ذلك محكمة النقض في حكمها سالف الذكر الصادر في الطعن
رغم ٩٨٤/٤٦ ق حيث قالت : « وبالتالي لا تعتبر حالة الوفاء بالأجرة
المتأخرة في دعوى الطرد أمام قاضي الأمور المستعجلة والتي تمت
وانتهت قبل العمل بهذا القانون ضمن حالات التأخير التي يتوافر بها
ركن التكرار ، وإذا كان الوفاء بالأجرة المبين بالحكم المستعجل رقم
٢٨١/١٩٧٣ قد تم وانتهى قبل نفاذ القانون ١٣٦/١٩٨١ ، فإنه لا يسرى
عليه » .

وخلاصة القول في هذا الشأن أن محكمة النقض ترى أن نص
المادة ١٨ ب من القانون ١٣٦/١٩٨١ جاء بتعديل للمادتين ٢٣ (١) من

(١٤٨) نقض مدني ١١ يناير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ —
١٥٩ — ٢٧ ، ٦ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٩٧٢ سنة ٤٨ ق مجلة القضاة
يناير أبريل ١٩٨١ ص ٢٦٢ ، ١٢ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٤١١ سنة
٤٩ ق ، ٨ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٣١٢ سنة ٤٧ ق ، ١٤ مايو ١٩٨٠
في الطعن رقمي ١٢١٣ و ١٣٩٤ سنة ٤٩ ق المرجع السابق ص ٢٠٥
و ٣١٨ .

(١٤٨ مكرر) نقض مدني ١٣ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٩٨٥ سنة
٤٦ ق .

(١٤٨ مكرر ٢) نقض مدني ٣١ يناير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٢٥٢ سنة
٥٢ ق .

القانون ٥٢/١٩٦٩ و ٣١ (أ) من القانون ٤٩/١٩٧٧ كما غسرتها محكمة النقض بحيث أصبح يعتد في حساب تكرار تأخر المستأجر في وفاء الأجرة بسابقة تأخره التي ثبتت بحكم من القضاء المستعجل كما يعتد في ذلك بالسابقة التي ثبتت بحكم موضوعي من القضاء العادي (١٤٩) ، وأن هذا التعديل يسرى على وقائع التأخر في الوفاء التي تحدثت بعد بدء العمل بالقانون ١٣٦/١٩٨١ دون وقائع التأخر التي حدثت قبل ذلك (١٤٩ مكرر) ، وبالتالي لا تعتبر حالة الوفاء بالأجرة المتأخرة في دعوى الطرد أمام قاضي الأمور المستعجلة والتي تمت وانتهت قبل

(١٤٩) في هذا المعنى عبد الحميد عمران ص ٦٤ و ص ٦٦ ، وتوفيق العطار الطبعة الثانية ص ٥٢٢ هامش ٢ ، نقض مدني ٤ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٧٩٤ سنة ٥٧ ق ، نقض مدني ٢٨ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٠٤٥ و ١٨٢٤ سنة ٥٨ ق ، وقد جاء فيه أن القضاء في دعوى الإخلاء السابقة بعدم القبول أو الرضى لسبب آخر غير قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة إبان نظرها يجعل حالة التكرار منتفية (وفي هذا المعنى أيضا ١٢ ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥٠٢ سنة ٥٨ ق وحكم آخر في التاريخ ذاته في الطعن رقم ١٥٠١ سنة ٥٨ ق) وقضت محكمة النقض بأن اقامة المؤجر دعوى الإخلاء للتكرار فور صدور الحكم الابتدائي بإخلاء المستأجر لامتناعه عن سداد الأجرة وإبلى نظر الاستئناف المرفوع عن ذلك الحكم والغاء محكمة الاستئناف هذا الحكم لسداد المتأخر من الأجرة ولثبوت عرض المستأجر نجزة منها على المؤجر قبل انعقاد الخصومة فيها بترتب عليه عدم قيام حالة تكرار الامتناع أو التأخر عن الوفاء بالأجرة وأن اتخاذ الحكم المطعون فيه من مجرد رفع تلك الدعوى وصدور حكم غير نهائي فيها سنداً لثبوت حالة التكرار فيها خطأ في القانون بوجب نقضه .

(١٤٩ مكرر) وكذا قد ذهبنا في دفاعنا في الطعن رقم ١٨٥ سنة ٤٦ ق آتفه الذكر الى أن ما استخلصناه من صياغة المادة ١٨ ب من القانون ١٣٦/١٩٨١ وما أقرتنا عليه محكمة النقض يعتبر تفسيراً تشريعياً لحكم المادتين ٢٣ (١) و ٢١ (١) من التشريعين السابقين ، وبهذه الصفة يتعين العمل به من تاريخ العمل بذيئك التشريعين ، أي أن وقائع التأخر في الوفاء التي ثبتت منذ ذلك التاريخ بأحكام القضاء المستعجل تحسب سوابق يتحقق بها التكرار إذا ما تأخر المستأجر في الوفاء مرة أخرى بعد العمل بالقانون الجديدة ، غير أن محكمة النقض رفضت الأخذ بذلك وقالت في حكمها سالف الذكر :

العمل بالقانون ١٣٦/١٩٨١ ضمن حالات التأخير التي يتوافر بها ركن التكرار .

ومتى ثبت تكرار تأخير المستأجر في وفاء الأجرة المستحقة تعين الحكم بإخلائه ولو سدد الأجرة المستحقة في الدعوى المطروحة قبل قفل باب المرافعة فيها (١٤٩مكرر) . ويلاحظ أن طلب الإخلاء للتكرار في التأخر عن وفاء الأجرة يعتبر سببا للإخلاء متميزا عن طلب الإخلاء للتأخير في وفاء الأجرة ، فإذا بنى المؤجر دعواه على كلا السببين تعين على المحكمة إذا هي رفضت دعواه أن تعرض لكل من السببين ، وإن أجابت الدعوى ببناء على أحد السببين ، تعين على محكمة الاستئناف أن هي رأت مخالفة محكمة أول درجة أن تقول كلمتها في السبب الآخر . وقد أخذت بذلك محكمة النقض في حكم لها بتاريخ ٢٤ يناير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٨٣٩ سنة ٤٨ ق قالت فيه : « أن الاستئناف وفقا لنص المادتين ٢٣٢ ، ٢٣٣ مرافعات ينقل الدعوى الى محكمة الدرجة الثانية بما سبق أن أبداه المستأنف عليه أمام محكمة الدرجة الأولى من دفعوع وأوجه دفاع ، وتعتبر هذه وتلك مطروحة أمام محكمة الاستئناف للفصل فيها بمجرد رفع الاستئناف سواء في ذلك الأوجه التي أغفلت محكمة الدرجة الأولى الفصل فيها والتي غفل فيها لغير مصلحته ،

« أن القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ لا يعتبر تشريعا تفسيريا للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ إذ لم يرد به أو بالفكرة الإيضاحية ما يفيد هذا المعنى ، بل أنه أورد أحكاما مستحقة تفسير تباها تلك المنصوص عليها في هذا القانون الأخير .

« ... وقد حرص المشرع في عجز المادة ١٨ آتفة الذكر — وينص خاص — على الفاء المادة ٣١ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، مما يقطع بأنه ليس تشريعا تفسيريا » .

(١٤٩مكرر) نقض مدني ٢٩ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٦٣ سنة ٤٩ ق . ونقض مدني ٥ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ١١٠٢ سنة ٥٢ ق .

وعلى المحكمة أن تفصل فيها إلا إذا تنازل المستأنف عليه عن التمسك بشئ منها صراحة أو ضمنا . واذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده قد استند أمام محكمة أول درجة في دعواه بإخلاء العين المؤجرة للطاعن الى سببين هما : التأخير في وفاء الأجرة ، وتكرار تأخره في الوفاء ، فحكمت المحكمة بإصلحة المطعون ضده بالإخلاء ، وعلى سند من السبب الأول ، وأقصت عن أنها لا ترى مسوغا للمتعرض للسبب الآخر بعد أن أجيب المطعون ضده الى طلبه ، واذ استأنف الطاعن هذا الحكم فقد انتقلت الدعوى الى محكمة الاستئناف بما سبق أن أبداه المطعون ضده أمام محكمة الدرجة الأولى من أوجه دفاع وتعتبر كلها مطروحة أمام محكمة الاستئناف للفصل فيها ، وكان الثابت مما حصله الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده لم يتخل عن دفاعه القائم على تكرار التأخير في الوفاء بالأجرة وأنه تمسك به صراحة في مذكرة دفاعه ، فقد كان على محكمة الاستئناف أن تعرض له لتقول كلمتها فيه ، وهي اذ فعلت فإن النعى على حكمها بمخالفة القانون يكون في غير محله (١٤٩ مكرر ٣) .

وفي حكم لاحق صدر بتاريخ ٢٨ فبراير ١٩٩٠ في الطعن رقم ٥٩/١٢٨٣ ق (الدسوقي ١٩٨٩/٩٠ مدني ص ١٦ وما بعدها) خطت محكمة النقض خطوة أخرى حيث قضت بأنه يشترط لتوافر التكرار في امتناع المستأجر عن سداد الأجرة في المواعيد المتفق عليها الموجب للحكم بالإخلاء وفق نص المادة ٢٨ ب من ق رقم ١٣٩/١٩٨١ أن يكون

(١٤٩ مكرر ٢) نقض مدني ٥ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ١١٠٢ سنة ٥٢ ق .

(١٤٩ مكرر ٣) وفي هذا المعنى نقض مدني ٦ يناير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٤٦٣ سنة ٤٥ ق مجموعة احكام النقض ٢٠ - ١ - ١٢١ - ٣٤ ، نقض مدني ٩ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٥٩٥ سنة ٤٩ ق .

قد ثبت سبق امتناعه عن الوفاء بها في دعوى سابقة ثم ثبوت تأخير المستأجر أو امتناعه بعد ذلك عن سداد أجرة دون مرور ، مما مفاده أن دعوى المؤجر بإخلاء العين المؤجرة بسبب تكرار امتناع المستأجر أو تأخيره في الوفاء بالأجرة يطرح على محكمة الموضوع وبطريق اللزوم بحث أمر هذا التأخير أو الامتناع باعتباره مسألة أولية وسببا للإخلاء مطروحا ضمنا على المحكمة وليس طلبا جديدا بما لا يحول بينها وبين الحكم بالإخلاء عند ثبوت التأخير أو الامتناع عن الوفاء بالأجرة دون تكرار متى كان المستأجر قد تخطى عن الرخصة المخولة له بتوقي الحكم بالإخلاء بسداد الأجرة المتأخرة وكافية ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية قبل قفل باب المرافعة في الدعوى ، كما أنه يجوز للمؤجر متى استأنف الحكم الصادر برفض دعواه لانتفاء واقعة التكرار أن يتمسك لأول مرة أمام محكمة الاستئناف بواقعة امتناع المستأجر عن الوفاء بالأجرة كسبب من أسباب الإخلاء ، وذلك وفقا للمادة ٢٣٥/٢ مراعات .

١٨٠ — استثناء وتيسيرات مؤقتة لصالح سكان محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس — وازاء ظروف العدوان الاسرائيلي وقيام حالة الحرب مع اسرائيل وما كان لها من أثر على الأحوال المالية لسكان محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس أصدر المشرع قانونا رقم ١٩٦٨/٢١ بإيقاف اجراءات التنفيذ والاجراءات المترتبة على التأخير في سداد الأجرة المستحقة على الأماكن المؤجرة في المحافظات المذكورة لمدة ستة أشهر ، ثم مد هذه المدة ستة أشهر أخرى بالقانون ١٩٦٨/٦٩ ومن بعدها ستة أشهر أخرى بالقانون ١٩٦٩/٥٧ ثم ستة أشهر أخرى بالقانون رقم ١٩٦٩/٧٤ ثم الى حين ازالة آثار العدوان بالقانون رقم ١٩٧٠/٢١ الصادر في ٢ مايو ١٩٧٠ ثم صدر القانون رقم ١٩٧٤/٩٨ بشأن ايقاف اجراءات التنفيذ والاجراءات المترتبة على التأخير في سداد الأجرة المستحقة على الأماكن المؤجرة في

محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس حتى ٣١ ديسمبر ١٩٧٤ (١٥٠) ، ومد العمل بأحكام هذا القانون بموجب القانون ١٩٧٥/٩ حتى ٣١ ديسمبر ١٩٧٥ (١٥١) ثم صدر القانون رقم ١١٤/١٩٧٤ يلزم مستأجرى الأملكن في المحافظات المذكورة بدفع الايجار بالكامل ابتداء من يناير عام ١٩٧٥ مع تقسيط ريع الايجارات المتأخرة منذ عام ١٩٦٧ حتى نهاية عام ١٩٧٤ على سنتين (١٥٢) ، ثم ألغى هذا القانون بالقانون رقم ١٩٧٦/٣٥ بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والسويس وسيناء الذى عدل فيما بعد بالقانون رقم ١٥/١٩٧٩ وقضى هذا الاخير بأن يكون توزيع اعباء القيمة الايجارية المستحقة لمؤجرى العقارات المبنية الكائنة بالمحافظات المذكورة عن الحدة من يونيه ١٩٦٧ حتى نهاية ديسمبر ١٩٧٤ طبقا لقواعد معينة نص عليها فيه (١٥٣ مكرر) ، ثم صدر القانون رقم ٥٤/١٩٨٠ بمرين للتيسيرات المقررة في القانون ١٩٧٦/٣٥ على مواطنى محافظات سيناء حتى آخر ديسمبر ١٩٨٠ (١٥٣) ، ويعتبر هذا استثناء خاصا محدودا بظروف معينة من الزمان والمكان قصد به التيسير على المستأجرين في الجهات التى نكبت بالعدوان الاسرائيلي (١٥٣ مكرر) .

(١٥٠) الجريدة الرسمية العدد ٢٠ مكرر ١ بتاريخ ٢٩ يوليه ١٩٧٤ .

(١٥١) الجريدة الرسمية العدد ١٩ مكرر في ١٠ مايو ١٩٧٥ ، الحماية س ٥٥ العددان ٦ ، ٥ .

(١٥٢) أنظر الهامش ١٥٠ .

(١٥٣ مكرر) تراجع هذه القواعد في نصوص القانونين المذكورين في الجريدة الرسمية في ٢٥ مايو ١٩٧٦ العدد رقم ٢١ والجريدة الرسمية في ٢٩ مارس ١٩٧٩ العدد ١٣ تابع .

(١٥٣) الجريدة الرسمية في ٧ فبراير ١٩٨٠ العدد ٦ .

(١٥٣ مكرر) نقض مدنى ٢١ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٧٣٥ سنة ٤٨ ق : اعفاء المهجرين من سداد الاجرة المتأخرة عن مساكن حكومية أو ملوكة للقطاع العام — م ٨ من ق ٣٩ لسنة ١٩٧٦ — سريانه بأثر فوري — شرطه .

وقد اشترط القانون رقم ٢١ لسنة ١٩٦٨ للافادة مما قرره من وقف التنفيذ على التأخير ووقف اجراءات التقاضى ووقف اصدار احكام الاخلاء المترتبة على التأخير في أداء الأجرة المستحقة عن الأماكن المؤجرة في المحافظات المذكورة أن يكون المستأجرون ممن يتقاضون قروضا أو اعانات من الدولة بسبب الأعمال الحربية أو ممن هبطت أجورهم للحد الأدنى للأجور طبقا لما هو مقرر بالجهات التى يعملون بها ، وأن يثبت من البحث الاجتماعى عدم قدرة هؤلاء المستأجرين على السداد ، وذلك طبقا للشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من وزير الشؤون الاجتماعية (الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون المذكور) .

وقد صدر القرار المشار اليه برقم ٦٣ لسنة ١٩٦٨ بتاريخ ٦ يوليه ١٩٦٨ ونشر وعمل به ابتداء من ٢٠ يوليه سنة ١٩٦٨ .

واشترط هذا القرار غيمن يفيد من أحكام القانون رقم ١٩٦٨/٣١ المشار اليه :

(أ) أن يكون مواطنا مستأجرا مكانا أو أكثر من الأماكن المبنية في محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس .

وفي حالة تعدد الأمكنة المستأجرة يشترط ألا يكون المستفيد شاغلا لأكثر من مسكن واحد . وفي حالة تعدد الأماكن المستأجرة للسكن يتعين على المستفيد أن يختار أحدها للافادة من تطبيق أحكام هذا القانون .

(ب) أن يكون المستفيد ممن يتقاضون قروضا أو اعانات من الدولة أو يكون ممن هبطت أجورهم للحد الأدنى للأجور طبقا لما هو مقرر بالجهات التى يعملون بها وذلك بسبب الأعمال الحربية .

(ج) أن يكون المستفيد قد تأخر في سداد الأجرة واتخذ المؤجر ضده الاجراءات التحفظية المترتبة على هذا التأخير .

(د) ألا يكون مجموع دخله الحالي مضافا اليه دخل من يقيمون معه بما فيه الاعانة أو القرض أو الأجر مساويا لمجموع الدخل التي كان يحصل عليها قبل العدوان أو يزيد عليه (المادة الأولى من القرار المشار إليه) (١٥٣ مكرر ٢) .

وهناك تيسيرات أخرى قررها القانون رقم ١٩٦٩/٦٢ ليس لمصلحة المستأجرين بالذات بل لمصلحة ممولى الضريبة على العقارات المبنية سواء كانوا مستأجرين أو ملاكا . فنصت المادة الأولى منه على أنه استثناء من حكم المادة ٢٥ من القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ بشأن الضريبة على العقارات المبنية تقسط ضريبة العقارات المبنية والضريبة الاضافية للدفاع وضريبة الأمن القومي وأجرة الخفاء المستحقة عن سنة ١٩٦٨ والسنوات السابقة عليها والتي تأخر أداؤها كلها أو بعضها على خمسة أقساط سنوية اعتبارا من يناير ١٩٧٠ ، ويؤدى كل قسط مع الضريبة السنوية وفقا للقواعد وبالأوضاع المقررة لتحصيل هذه الضريبة .

ويلاحظ أن هذا التيسير الأول ورد بصيغة عامة ، أى غير مخصص بممولى الضريبة فى الجهات التى نكبت بالعدوان بصفة مباشرة ، ولو أنه صدر فى أعقاب العدوان ويقصد التخفيف من آثار الضيق المبالى الذى صحبه ، فيفيد منه كل ممول كانت تستحق عليه فى سنة ١٩٦٨ . ضرائب متأخرة من الضرائب الأصلية أو الضرائب الاضافية المقررة على العقارات المبنية .

أما التيسير الثانى ، فقد نصت عليه المادة ٢ من ذلك القانون

(١٥٣ مكرر ٢) انظر فيما يتعلق بطلب الانادة من هذا التيسير وطريقه تقديمه والمستندات الواجب ارفاقها به واجراءات فحصه والبت فيه الخ نصوص القرار المذكورة .

وجعلته مقصوراً على ممولى الضريبة على العقارات المبنية الواقعة في المحافظات التى نكبت بسبب العدوان الاسرائيلى ، وهى تقضى بوقف تطبيق القانون ١٩٦٨/٤٦ بتحصيل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون ١٩٥٤/٥٦ استثناء من أحكام القانون ١٩٦١/١٦٩ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات — على ممولى محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس من تاريخ العمل به وحتى تاريخ ازالة آثار العدوان وعودة الظروف الطبيعية الى حالتها بالمحافظات المذكورة • ويصدر قرار من وزير الخزانة بتحديد التاريخ المذكور (١٥٤) ، وقد صدر بتحديد ذلك التاريخ قرار وزير المالية رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٨ •

١٨١ — هل يختص القضاء المستعجل بالحكم بطرد المستأجر في حالة تضمن العقد شرطاً فاسخاً صريحاً متعلقاً بالتأخر في وقاء الأجرة ؟ —
تقدم في نبذة ١٤١ أن قانون ايجار الأماكن لم يقصد به تعطيل شيء من التزامات المستأجر بل قصد به بالعكس من ذلك التشديد في هذه الالتزامات مقابل مزية الامتداد القانوني وتصيد الأجرة اللتين قررهما له ذلك التشريع ، وأن المحاكم فسرت عبارة الفقرة (ج) من المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بأن المقصود بها جعل تطبيق أحكام هذا القانون لا يتنافى مع أعمال جميع شروط العقد ، بما في ذلك الشرط الفاسخ الصريح •

وكان هذا التفسير يتسق مع ما رتبته المادة الثانية فقرة (١) من

(١٥٤) وأنظر تيسيراً آخر أعني من ذلك يقضى بوقف الاجراءات المترتبة على التأخير في أداء الجديون عليه بمحافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس ودمياط حتى ازالة آثار العدوان في القانون رقم ١٩٦٨/١٠ والقانون رقم ١٩٦٨/٢١ والقانون رقم ١٩٧٥/٤٨ • وقرب ما سيجيء في نبذة ١٩٣ •

ثبوت حق للمؤجر في اخلاء المستأجر بمجرد عدم وفاء هذا الأخير
الأجرة المستحقة بعد تكليفه بوفائها وانقضاء خمسة عشر يوما على
هذا التكليف دون وفاء .

غير أن ما نص عليه القانون رقم ١٩٦٦/٣٦ من تخويل المستأجر
حق تفادي الحكم بالاخلاء اذا هو سدد الأجرة المستحقة والمصاريف
والقوائد قبل قفل باب المرافعة ، وكذلك ما نصت عليه في هذا الصدد
المادة ٢٣٣ مقرة (١) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، آثار الشك في أثر
الشرط الفاسخ الصريح ، باعتبار أن تخويل النصوص المشار إليها هذا
الحق للمستأجر يتعارض مع أثر الشرط الفاسخ الصريح . وقد أثير
ذلك في مناقشت مجلس الأمة لهذا النص الأخير بجلسة ١٤ يولييه ١٩٦٩
وانتهى الرأي الى أن هذا النص لا يمنع قيام الشرط الفاسخ الصريح
وانتاج أثره (١٥٥) ، وبالتالي فإن هذا النص لا ينطبق في حالة وجود

(١٥٥) وقد أثبتت مضبطة مجلس الأمة للجلسة الاربعين من دور
الانعقاد العادى الاول للفصل التشريعى الثانى وهى المنعقدة بتاريخ ١٤
يولييه ١٩٦٩ المناقشة الآتية :

« السيد ضياء الدين داود - ساقصر كلامى على البند (١) اذ ان هذا
البند قد اعطى تيسيرا كبيرا للمستأجر لتفادى الاخلاء بسبب التأخير في دفع
الأجرة . ففى تصور اللجنة فيما اعتقد انه يجب تطبيق هذا البند في حالة
ما اذا تضمن العقد الشرط الصريح الفاسخ ، وتأخر المستأجر عن سداد
الأجرة ، وانى اتساع : هل في ظل أحكام هذا البند يظل اختصاص القضاء
المستعجل قائما ، حيث يقضى بطرد المستأجر حتى ولو سدد الأجرة ، على
اعتبار أن سداد الأجرة بعد تحقق الشرط الصريح الفاسخ لا يمنع من الحكم
بالاخلاء ؟

وبعبارة أخرى ، هل يكون من حق المؤجر ان يلجأ الى القضاء المستعجل
لاستصدار حكم الطرد اذا تضمن العقد شرطا شريحا فاسخا وتأخر المستأجر
في سداد الإيجار ؟

السيد أحمد الخواجة - من المؤكد انه في ظل النص يجوز للمالك =

ايضا ان يلجأ الى القضاء لطرد المستأجر الذى يجوز له ان يتقضى دعوى الطرد المستعجلة سواء قبل الحكم فيها أو بعده عن طريق دفع الإجرة ، وعندئذ يزول اختصاص القضاء المستعجل بنظر دعوى الطرد حتى ولو طرح الأمر فى اشكال دعوى تنفيذ الحكم لأن القاضى المستعجل يقوم اختصاصه بالطرد على أساس زوال سند الحيازة وزوال عقد الإيجار .

وكذلك ، فإنه متى عرضت الإجرة على القاضى المستعجل ، أثناء دعوى الطرد أو أثناء الاشكال ، زال حكم الطرد لانتفاء نية أن ينسحب على المستأجر المترافى ونقدم له الحماية ومن واجبنا أن نيسرها له . أما إذا كنا نريد العوذة بالنص الى حالته الاولى التى كانت تجوز للمالك طلب الحكم بإخلاء العين المؤجرة بمجرد التأخير عن الوفاء بالإجرة بعد التنبيه عليه بخمسة عشر يوما ، ولو قام بالدفع ، إذا كنا نريد العودة الى ذلك ، حثا للمستأجرين على الوفاء بالإجرة وحماية لحق المالك باعتباره الحق الوحيد الذى يكمله له عقد الإيجار ، فيمكن أن نقول بذلك .

رئيس المجلس — هل وضحت المسألة للاستاذ ضياء أم لا زال لديه استفسار آخر ؟

السيد ضياء الدين داود — أرى ان المسألة تتوقف على الشرط الصريح الفاسخ وآثاره ، لأن من آثار هذا الشرط أن يصبح العقد من تلقاء نفسه ودون الانجاء الى القضاء كأن لم يكن . فهل مازال هذا الشرط قائما فى ظل هذا النص ؟ أو ان هذه المادة قد عطلت أعمال هذا الشرط بحيث يستطيع المستأجر أن يوفى بالإجرة فى المواعيد المنصوص عليها هنا ، ومن ثم فلا يكون هناك أى اثر للشرط الصريح الفاسخ ؟

رئيس المجلس — ان للسؤال أهميته لما يثيره من متاعب كثيرة أهم القضاء . لذلك نريد توضيح هذا الموضوع . هل الشرط الصريح الفاسخ مازال قائما فى ظل هذه المادة أم أنها قد أوقفت آثاره ؟

السيد أحمد الخواجه — ان هذا الشرط قائم ، بدليل أنه حيثما نتحدث المادة عن دعوى الاخلاء فإنها تقول : « ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد ... » .

ان اثر الشرط الصريح الفاسخ ، هو انتهاء العقد بقوة العقد ذاته ، ويتقضى المادة ٢٢ وكذلك المادة التى قبلها — بالرغم من انتهاء مدة العقد — بأنه لا يجوز للمحكمة أن تصدر الحكم بالاخلاء الا فى حالات أو اسباب معينة .

وانى أقول أن الشرط الصريح الفاسخ الذى يتضمنه العقد لايزال باقيا فى ظل هذا النص ، ولزال القضاء المستعجل يقضى يوميا بطرد المستأجر استنادا الى الشرط الصريح الفاسخ .

ولكن يتدخل القانون عندما نذهب الى المحكمة الموضوعية لنقول لها ان الشرط الفاسخ الصريح قد تحقق وان العقد قد زال ثم تطالبها بأن تحكم لنا =

شرط الفاسخ صريح وتمسك المؤجر بأعمال هذا الشرط .

وتعليل ذلك أن النص على اجازة تفادي المستأجر الحكم عليه بالاخلاء اذا هو أدى الأجرة المتأخرة في ذمته وملحقاتها قبل قبل باب المرافعة في الدعوى قد ورد في الفقرة ١ من المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ الخاصة بتأخر المستأجر في وغاء الأجرة ، ذلك التأخر الذي يكون أمره متروكا لحكم القواعد العامة وغقا للمادة ١٥٧ مدنى ، ولا شأن له بالحالتين المنصوص عليهما في الفقرتين ب ، ج من المادة ٢٣ المومى اليها وبخاصة الى الأخيرة منهما التى أجاز فيها الحكم بالاخلاء بسبب مخالفة المستأجر شروط الايجار المعقولة ، بما فيها الشرط الفاسخ الصريح أيا كان محله ، وقد جرى قضاء المحاكم بإطراد على الحكم بالاخلاء وغقا للفقرة ج من المادة ٢٣ آنفة الذكر في جميع

= استنادا الى هذا الشرط بطرد المستأجر أو اخلاء العين .

لقد ظل هذا الكلام مطروحا أمام المحاكم عشرين عاما ، كحالة منفصلة عن القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ ، ولم يسمعه أحد ، ولم تطبقه أو تأخذ به أية محكمة ، بل أن المحاكم قالت أن الحكم الاستثنائى الوارد في الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون ١٩٤٧/١٢١ هو نص واجب التطبيق ومنفصل عن احكام القواعد العامة .

السيد كمال بولس — لقد وفي الزميل أحمد الخواجة النقطة الاولى . وكل ما أريد أن اقله في شأنها أن المحاكم قد اضطرت فعلا ، في قضاء الأمور المستعجلة — وبرغم وجود الشرط الصريح الفاسخ — الى الاخذ بما جاء في القانون ١٩٤٧/١٢١ الذى كان يجيز الاخلاء في البداية بعد خمسة عشر يوما اذا لم يدفع الايجار حتى اقفال باب لمرافعة ، وقد أخذت المحاكم بهذا .

السيد وزير الشؤون الاجتماعية ووزير الدولة لشئون مجلس الامة — من المستقر عليه القضاء أن تحقق الشرط الفاسخ الصريح يكون سببا في انتهاء العقد والعلاقة الإيجارية ، وذلك لا يعطل القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ ، فيتعين أعمال أحكامه ، واعتبار أن العقد مفسوخ من تلقاء نفسه كلها وقعت المخالفة التى يتحقق بها نفاذ الشرط الفاسخ الصريح ، ويترتب على ذلك ثبوت حق المؤجر في استرداد العين وبالتالي في طلب اخلائها من المستأجر .

أذن الشرط الفاسخ الصريح يعتبر قائما رغم وجود النص .

الحالات التي يخالف فيها المستأجر الشرط الفاسخ الصريح سواء تعلق هذا الشرط بوفاء الأجرة في مواعيدها أو بحظر التأجير من الباطن أو بقصر الانتفاع بالعين على نوع معين من الاستعمال ، وذلك دون أعمال حكم الفقرة ! المتعلق بجواز تفادي الحكم بالاخلاء بوفاء الأجرة المتأخرة قبل قفل باب المرافعة (١٥٦) .

(١٥٦) راجع ما تقدم في نبذة ١٧٣ ، ونبذة ١٨١ .

وقد اثارت بعض احكام القضاء المستعجل خلافا آخر حول التزامها بالقضاء بالطرد طالما ان المستأجر لم يدفع الأجرة قبل قفل باب المرافعة ، فذهبت الى ان حكم المادة ٢٣ فقرة (أ) من القانون ١٩٦٩/٥٢ منوط بدعوى الاخلاء الموضوعية دون الدعوى المستعجلة التي ترفع بطلب طرد المستأجر من العين المؤجرة نتيجة تخلفه عن سداد الأجرة المستحقة عليه وتحقق الشرط الفاسخ الصريح (مصر الابتدائية ١٧ أبريل ١٩٧٤ في القضية رقم ٢٣٤ سنة ١٩٧٤) .

وهذا المذهب محل نظر ، اذ ان نص المادة المشار اليها ورد عاما ولم يخص بدعوى الاخلاء الموضوعية حتى يمكن ان يقال بامتناع تطبيقه في الدعوى المستعجلة ، فلا يجوز تخصيصه بغير مخصص ، ولا يستتبع القول بأن قانونا من قوانين الدولة تلزم بتطبيقه المحاكم الموضوعية ولا تلزم بتطبيقه محكمة الأمور المستعجلة دون ان يكون ورد فيه نص على ذلك ولا القول بأن بعض القوانين يكون الخطاب فيها موجها الى محاكم الموضوع دون المحاكم المستعجلة ، وبعضها آخر بعكس ذلك طالما ان هذه القوانين جميعها خالية من نص بهذا المعنى .

هذا فوق انه اذا كان في العقد شرط فاسخ صريح متعلق بوفاء الأجرة في مواعيدها ، فان اعمال هذا الشرط يجعل العقد يفسخ بقوة القانون « دون حاجة الى حكم أصلا » ، فيخرج عن نطاق تطبيق المادة ٢٣ فقرة (أ) من القانون ١٩٦٩/٥٢ التي اجازت للمستأجر تفادي الحكم بالاخلاء بوفاء الأجرة المستحقة في ذمته الى ما قبل قفل باب المرافعة ، لان هذه الفقرة لم توضع الا للحالة التي يكون فيها للمحكمة سلطة تقديرية في الحكم بالفسخ ، أما حيث يقع الفسخ بقوة القانون ولا يكون للقاضي سلطة تقديرية في الحكم به ، نتيجة مخالفة الشرط الفاسخ الصريح ، فاذا اقتضى الامر الالتجاء الى المحكمة للحصول على حكم يكون أداة تنفيذ ، فانما يكون ذلك بالاستناد الى الفقرة (ج) من المادة ٢٣ سالف الذكر باعتبار المستأجر محلا بأحد شروط العقد المعقولة ، لا الى الفقرة (أ) باعتباره متأخرا في الاجرة فحسب ، ولذلك لا يسرى عليه القيد الوارد في الفقرة (أ) ولا يجوز للمستأجر تفادي الحكم =

وقد قضت محكمة استئناف القاهرة بذلك في حكم لها صادر بتاريخ ٣ مايو ١٩٧٦ استندت فيه الى مناقشات مجلس الأمة المشار اليها (١٥٧) .

غير أن محكمة النقض اطرحت هذا الرأي وذهبت في حكم حديث لها بتاريخ ٥ مارس ١٩٨٠ مذهباً آخر اعتبرت فيه نص المادة ٢٣ (١) من القانون ١٩٦٩/٥٢ على تخويل المستأجر رخصة تفادي الحكم بالاخلاء لتأخره في وفاة الأجرة المستحقة ، بسداده تلك الأجرة والفوائد والمصاريف الى ما قبل قفل باب المرافعة في دعوى الاخلاء نصاً متعلقاً بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه ، وبالتالي يبطل الشرط

= بالاخلاء بوفائه الاجرة المتأخرة بعد تمسك المؤجر بأعمال الشرط الفاسخ الصريح .

(١٥٧) استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ بتاريخ ٢ مايو ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٢٧٩ سنة ٩١ ق (اصلاح بغدادى وآخرين ضد ثريا حسين كامل وآخرين) وقد جاء فيه :

« وحيث انه بنطبق القواعد العامة في شأن الشرط الصريح الفاسخ في ظل المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فان هذا الامر قد تناولته مناقشات مجلس الأمة لمشروع قانون ايجار الامكن التي انتهت الى قيام انشراط الفاسخ الصريح وتحقق اغراضه واعمال احكامه على الرغم من وجود نص المادة ٢٣ من القانون المذكور واعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه كلها وقعت المخالفة التي يتحقق بها نفاذ الشرط الفاسخ الصريح اعمالاً لارادة المتعاقدين وتطبيقاً للعقد المحرر بينهما وهو شريعتهما التي لا تتعارض او تتجافى وحكم القانون ، ويترتب على ذلك ثبوت حق المؤجر في استرداد العين المؤجرة وبالتالي في طلب اخلائها من المستأجر .

« وحيث انه متى كان ذلك وكان الثابت أن عقد الايجار قد تضمن الشرط الصريح الفاسخ بالبيان السابق الإشارة اليه ، وقد قام المؤجرون المستأنفون باعذار المستأنف عليهم ، فان الايجار المؤرخ في ٣٠ نوفمبر ١٩٥٧ الذى يحكم العلاقة بين الطرفين يعتبر مفسوخاً بتحقيق الشرط وعدم قيام المستأنف عليهم بالوفاء بقيمة المتأخر من الاجرة في الميعاد المحدد بمقتضى عقد الايجار بل وطبقاً للكتاب المسجل في ٢٥ مايو ١٩٧٢ وحتى يوم ٢٤ فبراير ١٩٧٢ وهو تاريخ الحكم بطرد المستأنف عليهم في الاستئناف رقم ١٥٢٠ سنة ١٩٧٢ مدنى =

الفاسخ الصريح الذى يتفق بمقتضاه على انفساخ العقد بمجرد تأخر المستأجر فى وفاة الأجرة المستحقة ، مادام المشرع قد خول المستأجر حق تفادى الحكم بالاخلاء اذا هو وفى الأجرة المستحقة وملحقاتها المذكورة قبل قفل باب المرافعة (١٥٨) . وقد تقدم أن قضاء محكمة

= مستعجل مستأنف القاهرة ويترتب على ذلك عودة المتعاقدين الى الحالة التى كانوا عليها قبل التعاقد طبقاً للمادتين ١٥٨ و ١٦٠ من القانون المدنى ، وبالتالي يتعين القضاء بطرد المستأنف عليهم من العين المؤجرة وتسليمها الى المستأنفين باعتبار أن التسليم نتيجة حتمية للاخلاء وبالحالة التى تسلبها عليها المسأجر طبقاً للمادتين ٥٩٠ و ٥٩١ من القانون المدنى .

وقد طعن فى هذا الحكم بالنقض برقم ٥٨٤ سنة ٤٦ ق ورفض الطعن . (١٥٨) نقض مدنى ٥ مارس ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٥٦٥ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة عدد يناير ابريل ١٩٨١ ص ٢٨٠ و ٢٨١ وقد جاء فيه انه يشترط لأعمال الشرط الفاسخ الصريح ألا يتعارض مع نص قانونى متعلق بالنظام العام بما يبطله ، وأذ كان النص فى المادة ٢٢ (١) من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن للمؤجر أن يطلب اخلاء المسأجر « اذا لم يتم المسأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بدون مظلوف أو باعلان على يد محضر » على أن لا يحكم بالاخلاء اذا قام المسأجر بإداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية ، وذلك قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى « ، متعلقاً بالنظام العام ، فيبطل الشرط الصريح الفاسخ فيما يخالفه بحيث لا يعتبر المسأجر مقصراً فى سداد الأجرة بها يجيز اعتبار العقد مفسوخاً واخلاءه ، إلا اذا لم يف بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بسدادها على النحو المبين بالنص ، ومن ثم فلا يقع الفسخ ولا يحكم بالاخلاء اذا سدد الأجرة والفوائد والمصاريف قبل قفله باب المرافعة فى الدعوى المرفوعة لاختلائه . واذا كان العقد متضمناً لشرط صريح فاسخ ، فيبطل ولا يعمل به فيما لا يوافق حكم النص كما سلف البيان ، سواء كانت الدعوى مرفوعة الى القضاء الموضوعى أو المستعجل ، إذ أن الشرط الصريح الفاسخ لا يتحقق إلا بتحقيق مقتضاه . فان كان المقتضى هو التأخير فى سداد الأجرة ، فعين أن يكون بالمعنى الذى وضعه الشارع والسابق ايضاحه .

وفى هذا المعنى ايضاً نقض مدنى ١٢ ابريل ١٩٥٠ فى الطعن رقم ٥٨٤ سنة ٤٦ ق ، ٣ يونيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٢٠ - ٢ - ٧٩٢ - ٣٣٥ ، و ٢١ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٧ سنة ٤٦ ق ، و ٨ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧١٨ سنة ٤٨ ق ، ١١ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم =
٥٧٦ سنة ٥١ ق

النقض قد استقر على أن المقصود بذلك قفل باب المرافعة في الاستئناف (١٥٩) •

ويترتب على ما تذهب اليه محكمة النقض في هذا الشأن أن الشرط الفاسخ الصريح المتعلق بتأخير المستأجر في وفاء الأجرة المستحقة يبطل ولا يكون له أثر ، لأن التأخير الذي يستتبع انفساخ العقد لا يتحقق الا بعود المستأجر عن وفاء الأجرة المستحقة والفوائد والمصاريف حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف ، غيمتغ تحققه أصلا قبل قفل باب المرافعة أمام محكمة أول درجة ، وبالتالي يكون تحققه ممتنعا وقت رفع الدعوى ، ولذلك لا يجوز رفعها الى القضاء المستعجل لعدم انفساخ العقد قبل رفع الدعوى ، وبالتالي لانعدام الاستعجال مناط اختصاص هذا القضاء •

ويكون مؤدى ما ذهبت اليه محكمة النقض في قضائها سالف البيان عدم اختصاص القضاء المستعجل أصلا بدعوى الطرد بسبب تأخر المستأجر في وفاء الأجرة المستحقة ، سواء أوجد في العقد شرط فاسخ صريح متعلق بالتأخر في وفاء الأجرة أم لم يوجد •

وقد أثار هذا الأمر جدلا عنيفا عند اعادة النظر في قانون ايجار الأماكن واعداد مشروع القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في جميع المراحل التي مر بها ، فرأت الحكومة عدم الاعتداد أصلا بالاتفاق على اختصاص القضاء المستعجل بنظر دعاوى الطرد أو الاخلاء بسبب التأخر في دفع

= وكانت محكمة النقض قد ذهبت قبل ذلك بأقل من عام واحد مذهباً يعتد في هذا الشأن بالشرط الفاسخ الصريح ويرتب عليه بعض آثاره مع تنقيده ببعض القيود (راجع في ذلك نقض مدني ٣٠ يونيو ١٩٧٩ في الطعن رقم ٧٠٢ لسنة ٤٦ ق) •

(١٥٩) راجع ما تقدم في نبذة ١٧٩ هلمش ١٣٢ •

الأجرة ووضعت بها صريحا بذلك في ذيل الفقرة أ من المادة ٣٣ من المشروع المقدم منها ، وقالت في تبرير ذلك في مذكرته الايضاحية أنها ترى أن يصدر الحكم بالاخلاء في هذه الحالة من المحكمة المختصة بنظر الموضوع والا يعتمد بالاتفاق على اختصاص القضاء المستعجل بنظر تلك الدعاوى نظرا لما لوحظ من أن القضاء المستعجل قد اتخذ وسيلة للكيد والمفاجأة لأنه يصدر أحكامه من واقع ظاهر الأوراق دون الدخول في موضوع الخصومة أو الوقوف على البواعث التي دعت الى الالتجاء الى القضاء . وقد أقرت لجنة الاسكان بمجلس الشعب النص الوارد في مشروع الحكومة .

غير أن المجلس استبدل به النص الآتي الذي أورده كفقرة مستقلة في البند أ من المادة ٣١ ، وهو يقضى بأن « لا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخر في سداد الأجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم » .

وظاهر من ذلك أن المشرع أراد أن يتوسط في هذا الشأن بين الرأيين السابقين ، فلا هو أخذ بالرأى الذي قلنا به فيما تقدم من أن الشرط الفاسخ الصريح واجب النفاذ حتى مع وجود نص المادة ٢٣ أ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وأن هذا البنص لا يكون مجال تطبيقه الا حيث لا يوجد شرط فاسخ صريح متعلق بالتأخير في وفاء الأجرة ، ولا هو أخذ بالرأى الآخر الذي ذهبت الحكومة في مشروعها سالف الذكر الى مايقرب منه بنصها على عدم الاعتداد بالاتفاق على اختصاص القضاء المستعجل بنظر دعاوى الطرد أو الاخلاء بسبب التأخر في دفع الأجرة أو الرأى الذي انتهت اليه محكمة النقض استنادا الى نص المادة ٢٣ (أ) من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

ومفاد نص المادة ٣١ (أ) من القانون ١٩٧٧/٤٩ سالف الذكر

عدم المساس أصلا بأحكام الشرط الفاسخ الصريح كما وردت في القانون المدني ، أى أن تحقق ذلك الشرط يفسخ العقد بقوة القانون ودون حاجة إلى استصدار حكم بذلك (١٥٩ مكرر) . وأن المؤجر إذا وجد نفسه في حاجة إلى استصدار حكم بالطرد لتمكن التنفيذ به على المستأجر ، فإن هذا الحكم يكون مقررًا للفسخ وليس منشئًا له (١٦٠) .

(١٥٩ مكرر) يجوز وفقًا للمادة ١٥٨ من القانون المدني الاتفاق على اعتبار العقد منسوخًا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه ، مما مؤداه وقوع الفسخ في هذه الحالة نفاذًا لذلك الاتفاق بقوة القانون ، وحرمان المتعاقدين بذلك من ضمانتين أذ يقع الفسخ حتمًا دون أن يكون للقاضي خيار في أمره بل وتحقق ذلك دون حاجة إلى التماسي ما لم يثار النزاع المدين في وقوع موجب الفسخ — وإن كانت مهمة القاضي تنف في هذه الحالة عند حد التحقق من عدم الوفاء بالالتزام وتقرير اعتبار الفسخ حاصلًا فعليًا . أنه وإن كان ذلك قائمًا في انقود المزمرة للجانبين وفقًا للأحكام العامة في القانون المدني إلا أنه تحقيقًا للتوازن بين أوضاع المؤجرين والمستأجرين للأماكن التي تسرى عليها أحكام القوانين الاستثنائية المنظمة للإيجار ، رأى المشرع التدخل بحكم أمر في حرية المؤجر في النص في العقد على الشرط الفاسخ الصريح في حالة التأخر في سداد الإجرة ، فنص في المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه في غير الأماكن المؤجرة مفروشا لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : (١) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالإجرة المستحقة . . . ، فدل بذلك على أنه — وإن لم يصادر حق المتعاقدين في الاتفاق على الشرط الفاسخ الصريح في عقد الإيجار ، إلا أنه أورد عليه قيودًا منها ما يتصل بعدم أعمال الأثر الفوري لهذا الاتفاق وذلك بما أوجبه على المؤجر من تكليف المستأجر بالوفاء بالإجرة خلال مدة معينة ومنها ما يتعلق بتفادى الأثر المترتب على الاتفاق وذلك بما أجاز له المستأجر من توقي الإخلاء بأداء الإجرة وفوائدها والمصاريف قبل قفل باب المرافعة في الدعوى ، وعلى ذلك فإنه إذا ما قام المؤجر بواجبه ولم يستعمل المستأجر الرخصة المخولة له تحققت للشرط الفاسخ الصريح آثاره (نقض مدني ٣٠ يونيو ١٩٧٩ بمجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٧٩٢ — ٢٣٥ ، نقض مدني ٢٧ يناير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٦٧٢ لسنة ٤٨ ق ، نقض مدني ١١ يناير ١٩٧٧ بمجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٢١٧ — ٤٩) .

(١٦٠) نقض مدني ١٤ أبريل ١٩٥٥ في الطعن ٣٦١ سنة ٢١ مجموعة أحكام النقض ٦ — ٩٤٦ — ١٢٤ ، وقرب من ذلك فيما يتعلق بإيجار الإطيان =

فإذا ما استصدر المؤجر حكما بالطرد من القضاء المستعجل بناء على تحقق الشرط الفاسخ الصريح ، جاز للمستأجر وفقا لنص المادة ٣١ (أ) من القانون ١٩٧٧/٤٩ أن يتفادى تنفيذ هذا الحكم بوفائه الأجرة والمصروفات والأتعاب الفعلية عند تنفيذ الحكم .

ويكون ذلك غالبا من طريق الاستشكال في تنفيذ الحكم .

غير أن وقف تنفيذ حكم القضاء المستعجل في هذه الحالة ولو صدر به حكم قاضى التنفيذ ، لا يمكن أن يمس أصل الموضوع وهو انفساخ العقد بقوة القانون نتيجة لتحقيق الشرط الفاسخ الصريح ، فيستطيع المؤجر في هذه الحالة أن يلجأ الى المحكمة المختصة بنظر الموضوع وأن يطلب منها اثبات تحقق الشرط الفاسخ الصريح واصدار حكم موضوعي مقرر للفسخ الذي وقع بقوة القانون وقاض بتسليمه العين المؤجرة باعتبار أن الفسخ يترتب عليه اعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل العقد . ولا يعترض عليه حينئذ بأن المستأجر قد وفى الأجرة المتأخرة ولم يعد ثمة تأخير يستوجب الفسخ أو الاخلاء ، لأنه من المسلم أنه متى تحقق الشرط الفاسخ الصريح بوقوع المخالفة المنصوص عليها تترتب عليه أثره في انفساخ العقد بقوة القانون ولا يزول هذا الأثر بازالة المخالفة (١٦١) .

وهذا يتفق مع قصد المشرع الذي لم يتجه أبدا الى اهدار الشرط

= الزراعية نقض مدنى ١١ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٢١٧ — ٤٩ .

(١٦١) السنهورى في الوسيط ج ١ ط ٢ نبذة ٤٨٥ ص ٨١٤ ، عبد الحى حجازى في النظرية العامة للالتزام ج ١ مصادر الالتزام سنة ١٩٦٠ ص ٥١٩ ، انور سلطان في مصادر الالتزام نبذة ٣٦٣ ص ٣٦٠ ، نقض مدنى ١٣ مايو ١٩٤٣ مجموعة محمود عمر للقواعد القانونية التى قررتها محكمة النقض ٤ — ١٥٧ — ٦٠ ، وأيضا نقض مدنى ٩ أبريل ١٩٧٥ مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ٧٨٧ — ١٥٣ ، وأيضا ٢٧ يناير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٦٧٢ سنة ٤٨ ق .

الفاسخ الصريح ، ولم يتعرض قط في القانون ١٩٧٧/٤٩ لأثر هذا الشرط وانما اتجه فقط الى التحوط من المجلة والسطحية اللتين تغلبان على القضاء المستعجل ، ففتتحان أمام المتقاضين سبل الكيد والمفاجأة ، فرأى أنه يكفي في درء هذا الخطر تخويل المستأجر طلب وقف تنفيذ الحكم المستعجل الصادر بطرده اذا هو أدى ما عليه من الأجرة وملحقاتها ، على أن لا يعفيه ذلك من تنفيذ حكم المحكمة الموضوعية اذا لجأ اليها المؤجر وحصل منها على حكم بالفسخ والاخلاء (١٦٢ و ١٦٢ مكرر)

ومتى كان قصد المشرع واضحا في عدم اهدار الشرط الفاسخ الصريح في عقود ايجار الأماكن وفي عدم ابطاله ، وكانت الأحكام والاجراءات التي نص عليها في المادة ٢٣ (أ) من القانون ١٩٦٩/٥٢ وفي المادة ٣١ (أ) من القانون ١٩٧٧/٤٩ لا تستقيم مع وجود الشرط الفاسخ الصريح في العقد وعدم اهدار المشرع اياه ، فلا مناص من التسليم بأن الأحكام والاجراءات التي أوردها النصان المذكوران لا تنطبق الا في حالة عدم وجود شرط فاسخ صريح متعلق بوفاء الأجرة .

ولا ينال من ذلك نص القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة ٣١ على أن لا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة بسبب التأخير في سداد الأجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف

(١٦٢) مع ملاحظة ما تقدم في صدر هذه النبذة ذاتها من نص المادة ٢٣ (أ) من القانون ١٩٦٩/٥٢ ومثله نص المادة ٣١ (أ) من القانون ١٩٧٧/٤٩ الذي يجيز للمحكمة الممنوعة امامها دعوى اخلاء الموضوعية عدم الحكم بالاخلاء اذا وفي المستأجر الأجرة المتأخرة وملحقاتها الى ما قبل قفل باب المرافعة لا ينطبق في حالة وجود شرط فاسخ صريح يتعلق بوفاء الأجرة .

(١٦٢ مكرر) قرب في هذا المعنى عبد الحميد مبران في اسباب اخلاء سنة ١٩٨٢ ص ٦٢ و ٦٣ ، وابو الوفا في التعليق على النصوص الاجرائية في قانون ايجار الأماكن طبعة سنة ١٩٨٢ ص ٢٩٥ .

والإلتعاب عند تنفيذ الحكم ، لأن هذا النص سمح بوقف تنفيذ الحكم المستعجل فقط ، ولم يمس بأثر الشرط الفاسخ الصريح ، بل أن المشرع إذ قضى في هذه الفقرة بجواز وقف تنفيذ حكم الطرد المستعجل الذى انبنى على تحقق الشرط الفاسخ الصريح دون المساس بهذا الشرط تاركا أعمال أثره الكامل أمام المحكمة الموضوعية ، قد كشف بذلك عن قصده فى أن الحكم الذى أورده فى الفقرة الأولى والقاضى بجواز تفسادى الاخلاء بدفع الأجرة والمصاريف الى حين قفل باب المرافعة لا يسرى فى حالة وجود شرط فاسخ صريح فى العقد ، لأن ذلك الحكم يتنافى مع وجود شرط فاسخ صريح وأعمال أثره (١٦٣) .

ولم يغير القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ من ذلك شيئا حيث نص فى المادة ١٨ فقرة (ب) منه على مثل نص المادة ٣١ فقرة (أ) من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ مع غارق واحد لا صلة له بما تقدم (١٦٤) ، وهو اضافة عبارة جديدة اشترط فيها لجواز تنفيذ حكم القضاء المستعجل الصادر بطرد المستأجر اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا لم يسدد المستأجر

(١٦٣) وقد اخذت بذلك محكمة جنوب القاهرة (الدائرة ١٧ مدنى ايجارات) بتاريخ ١٩ نوفمبر ١٩٧٩ فى القضية رقم ٨٠٨٦ سنة ١٩٧٧ مدنى كلى جنوب القاهرة الابتدائية (المرفوعة من مرقس متى مرقس ضد حنفى محمود السيد عوض واكرام العسال) ، وقد جاء فيه أنه من المقرر قانونا أنه يشترط لاجابة المؤجر الى طلب اخلاء المستأجر لعدم وفائه بالاجرة — حيث لا يوجد فى العقد نص على الشرط الفاسخ الصريح — ثلاثة شروط : (١) أن تكون ثمة اجرة مستحقة غير متنازع فيها . (٢) أن يكلف المؤجر المستأجر بالوفاء ، (٣) أن تضى خمسة عشر يوما بعد ذلك على التكليف دون وفاء .

وقرب من ذلك أبو الوفا فى التعليق على نصوص قانون ايجار الاماكن مطبعة سنة ١٩٨٢ ص ٢٩٩ .

قارن مع ذلك نقض مدنى ٢٠ يونيو ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٧٠٢ سنة ٤٦ ق .

(١٦٤) راجع ما تقدم فى نبذة ١٧٩ مكر .

الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر . وظاهر أن الغرض من هذا الشرط الأخير منع التلاعب في إجراءات التنفيذ والتحقق من أن المستأجر ممتنع حقيقة عن وفاء الأجرة وملحقاتها ، لأنه إذا تم تنفيذ الحكم المستعجل في غير مواجهته لا يمكن الاطمئنان الى أنه ممتنع حقيقة عن الوفاء اذ يبقى الاحتمال قائما أنه لم يعلم بوقت التنفيذ وانه لو علم به لتفاداه بالوفاء (١٦٤مكرر) .

وعلى ذلك يمكن صرف ما ذهبت اليه محكمة النقض في حكمها الصادر في ٥ مارس ١٩٨٠ استنادا الى نص المادة ٢٣ (أ) من القانون ١٩٦٩/٥٢ من بطلان الشرط الفاسخ الصريح المتعلق بالتأخير في وفاء الأجرة المستحقة الى الحالات التي يسرى عليها ذلك القانون (١٦٥) . - أما الحالات التي يسرى عليها القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ أو القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ ، فلا محل فيها للقول بمخالفة ذلك الشرط للنظام العام ، بل ينتج فيها ذلك الشرط آثاره التي ترتبها عليه أحكام القانون المدني ،

(١٦٤مكرر) غير انه يلاحظ أنه اذا كان اشتراط هذا الشرط يمكن به اتقاء تلاعب المؤجر الذي يحصل على حكم بطرد المستأجر في غيبة هذا الأخير ويقوم بتنفيذه بعد اعلانه به اعلانا يعمل على عدم وصوله الى المستأجر حسن النية ، فانه من الجهة الأخرى يسمح للمستأجر المشاكس أن يبتلع عن حضور تنفيذ حكم الطرد كلما حدد لذلك أجل ، فيحول دون اجراء تنفيذ الحكم المستعجل ويضطر المؤجر الى اللجوء الى القضاء الموضوعي ليحصل منه على حكم بالإخلاء يمكن تنفيذه ولو تخلف المستأجر المحكوم ضده عن حضور التنفيذ ، الامر الذي يجعل اللجوء الى القضاء المستعجل في هذا الخصوص عبئا ، ومن غير المتصور أن يكون المشرع قد قصد اجازة هذا العبث .

(١٦٥) قرب في هذا المعنى عبد الحميد عمران في أسباب الإخلاء سنة ١٩٨٢ ص ١٦ حيث يقول « ولعل هذا يفسر ما قرره محكمة النقض في ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ الذي لم ينص على الشرط الفاسخ الصريح ... » ، ثم قوله في ص ١٨ : « أما في ظل القانون ١٩٧٧/٤٩ فقد نص على الشرط الفاسخ الصريح في حالة الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة ... » .

فينفسخ العقد بقوة القانون بمجرد تحقق الشرط الفاسخ الصريح ، وتقضى المحكمة بالفسخ ، ويكون حكمها بذلك مقرا الفسخ وليس منشئا اياه ، ولا يجوز لها أن تمتنع عن القضاء به لقيام المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة وملحقاتها قبل قفل باب المرافعة ، لأن النص الذى أجاز لها ذلك يتعارض مع أحكام الشرط الفاسخ الصريح ، ولأن القانوين ١٩٧٧/٤٩ و ١٩٨١/١٣٦ لم يبطلا هذا الشرط ولم يهدراه ، بل بالعكس من ذلك فإن نصهما الذى أجاز للمستأجر تعطيل تنفيذ حكم الطرد الصادر من القضاء المستعجل اعمالا للشرط الفاسخ الصريح بقيامه بوفاء الأجرة المستحقة وملحقاتها عند التنفيذ يفترض اعتبار المشرع أن الشرط الفاسخ الصريح شرط صحيح وواجب الاعمال (١٦٥مكرر) ، وغاية الأمر أنه اذا صدر بأعمال هذا الشرط حكم من القضاء المستعجل ، جاز للمستأجر تفادى تنفيذ هذا الحكم بوفائه الأجرة وملحقاتها . أما اذا صدر ذلك الحكم من القضاء الموضوعى ، فلا يجوز تفادى تنفيذه بالوفاء بالأجرة وملحقاتها (١٦٦) .

وبناء على ذلك اذا ورد فى العقد شرط صريح على أنه يصبح مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى انذار أو حكم بمجرد تأخر المستأجر فى وفاء أى قسط من الأجرة عن ميعاد استحقاقه ، فإن هذا الشرط يخول المؤجر التمسك به عند تحققه واعتبار العقد مفسوخا ويد المستأجر على العين يدا غاصبة (١٦٦مكرر) ويجوز له أن يلجأ الى

(١٦٥) قرب فى هذا المعنى عبد الحميد عمران فى اسباب الاخلاء سنة ١٩٨٢ ص ٦٠ .

(١٦٦) وفى كلتا الحالتين يجوز للقاضى عند الحكم بالطرد أو بالأخلاء ان يمنح المستأجر أجلا لتنفيذ الحكم (عبد الحميد عمران ص ٦٣) .
(١٦٦ مكرر) ويقول الاستاذ محمد على راتب « ان السبب فى ذلك ان المستأجر بقبوله الشرط الصريح الفاسخ مقدما يعتبر موافقا ضمنا على تغيير صفة وضع يده على العين عند قيام الشرط من يد مستأجر الى يد غاصب يدخل فى ولاية القضاء المستعجل الحكم بطرده . ويتوفر الاستعجال فى هذه الحالة من الضرر الذى قد يلحق بحقوق المؤجر فيما يستجد من الاجرة اذا ظل المستأجر واضعا اليد على العين بلا سبب أو صفة قانونية بعد حصول =

القضاء المستعجل لازالة هذا الغصب بالحكم بطرد المستأجر الذى زال سند اجارته (١٦٧) ، فضلا عما يجيزه له من الالتجاء الى القضاء الموضوعى للحصول على حكم بانفساخ العقد وبالاخلاء . وغاية الأمر أن المشرع أجاز للمستأجر الذى يصدر ضده من القضاء المستعجل حكم بالطرد اعمالا للشرط الفاسخ الصريح أن يتفادى تنفيذ هذا الحكم بوفائه الأجرة المستحقة وملحقاتها حتى وقت مواجهته بهذا التنفيذ .

وفى حكم حديث لها بتاريخ ٣٠ أكتوبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٩٥٢ سنة ٥٤ ق أوضحت محكمة النقض متى يعتبر الشرط الفاسخ صريحا ، لا ضمنيا ، بحيث يترتب عليه أثره بقوة الاتفاق دون حاجة الى حكم فى الحالات التى يجوز فيها ذلك ، فقالت أن القانون المدنى وضع فى المادة ١٥٧ منه قاعدة للفسخ غير آمرة تسرى على العقود الملزمة للجانبين ، ومنها عقود الايجار التى تخضع لأحكامه وتخرج عن نطاق تطبيق قوانين الايجار الاستثنائية ، مقتضاها وجوب الالتجاء الى القضاء لاستصدار حكم بفسخ العقد جزاء اخلال الطرف الآخر بالتزاماته ، ومنح فى المادة ١٥٨ منه للمتعاقدين حرية الاتفاق على وقوع الفسخ بقوة الاتفاق بمجرد تحقق الاخلال دون حاجة للجوء الى القضاء لاستصدار حكم بالفسخ ، وبالتالي وحتى تتصرف ارادة المتعاقدين الى وقوع الفسخ بقوة الاتفاق ، فانه يتعين أن تكون عبارات الشرط واضحة

= الفسخ بقوة القانون . ويجب لذلك درء الضرر بطرد المستأجر من العين بحكم من القضاء المستعجل حتى يتمكن المؤجر من استغلالها بالتأجير لشخص آخر تربطه معه علاقة قانونية صحيحة (محمد على راتب فى قضاء الامور المستعجلة ، الطبعة الخامسة ، سنة ١٩٦٩ نبذة ٢٦٨ ص ٧٥٧) .

(١٦٧) ولا يمنع من صراحة الشرط الفاسخ تعليق نفاذه وتحققه على ارادة المؤجر لان هذا الخيار مقرر لصالحه هو دون المستأجر (مستعجل القاهرة ١٧ يناير ١٩٤٤ فى القضية رقم ٨٠٥ لسنة ١٩٤٤ وتايد استئنافها فى ٢٣ فبراير ١٩٤٤ فى الاستئناف رقم ٢٦١ لسنة ١٩٤٤) ، ولا يمنع من تحقق الشرط =

قاطعة الدلالة على وقوع الفسخ حتما ومن تلقاء نفسه بمجرد حصول
الاخلال بالالتزام الموجه اليه ، لما كان ذلك ، وكان ما ورد بالبند ثالثا
من العقد من أنه « اذا تأخر الطرف الثانى فى دفع القيمة الاجبارية
بالطريقة المبينة ، يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد وتصبح حيازة
الطرف الثانى للمعين بلا سند قانونى وبغير حاجة الى تنبيهه
بالسداد ٠٠٠ » ، لا تؤدي الى فسخ العقد حتما ومن تلقاء نفسه فور
تراضى المستأجر فى الوفاء بالأجرة فى مواعيدها ، اذ جاءت قاصرة على
مجرد منح المؤجر حق فسخ العقد وهو ذات الحق المقرر له فى القانون
فى العقود الملزمة للجانبين ، أى أنها لا تعدو أن تكون ترديدا للشرط
الفاسخ الضمنى المنصوص عليه فى المادة ١٥٧ مدنى ، ولا يغير من ذلك
ما ورد بعبارة الشرط من أن حيازة المستأجر تصبح بلا سند قانونى ،
اذ أن ذلك أثر محقق لوقوع الفسخ اتفاقا أو قضاء ، فلا تنصرف
لأحدهما دون الآخر ، كما أن تقرير حق المؤجر فى الفسخ ليس الا مجرد
اعفاء من الاعذار دون الاعفاء من اللجوء الى القضاء فى طلب الفسخ
بحكم منشاء له وهو أمر بدوره جائز فى حالتى الفسخ الاتفاقى أو
القضائى . ولا ينال من ذلك أيضا ما أطلقه المتعاقدان من وصف لذلك
الشرط بأنه : « شرط فاسخ صريح » اذ المناط فى تكييف العقود هو بما
عناه المتعاقدان دون اعتداد بما أطلقاه عليه من تسمية متى تبين أن هذه
الأوصاف تخالف حقيقة التعاقد وقصد المتعاقدين . وان كان تعرف هذا
القصد من سلطة محكمة الموضوع وصولا منها للتكييف القانونى
الصحيح ، الا أن هذا التكييف لقصد المتعاقدين وانزال حكم القانون على
العقد هو من المسائل القانونية التى تخضع لرقابة محكمة النقض . لما
كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انصرف فى تكييفه للشرط الوارد
بالعقد وخلع عليه وصف الفاسخ الصريح حالة أنه لا يعدو أن يكون

= الفاسخ الصريح ابداء المستأجر استعداده لدفع الأجرة فى الجلسة لان
الشرط يكون قد تحقق بمجرد عدم الدفع فى ميعاده الإبتحقاتى (الحكهان سالفا
الذكر) .

شرطاً فاسخاً ضمناً ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

وإذا قبل المؤجر من المستأجر دفع الأجرة المتأخرة في قسط معين بعد أن تحقق بهذا التأخير الشرط الفاسخ الصريح ، فإن قبوله هذا لا يعد تنازلاً عن التمسك بالشرط الفاسخ الصريح إذا ما تأخر المستأجر في السداد في قسط تال (١٦٨) .

ولا يقدح في اختصاص القضاء المستعجل بالحكم بالطرد في حالة تحقق الشرط الفاسخ الصريح نص القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ ومن قبله القانون ١٢١/١٩٤٧ على اختصاص المحكمة الابتدائية بالنزاعات الناشئة عن تطبيق ذلك القانون ، إذ أن اختصاص محكمة ما بنظر نزاع معين لا ينفي اختصاص القضاء المستعجل بنظر الشق المستعجل لهذا النزاع عند توافر شرائط اختصاصه (١٦٩) . وعلى كل حال ، فقد ألغى هذا النص واستبدل به نص المادة ٥ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ على الرجوع الى قواعد الاختصاص العادية .

ويكون المؤجر بالخيار بين الحكمتين . ولا يعتبر اسقاطاً لهذا

(١٦٨) نقض مدني ٣ مارس ١٩٧٠. مجموعة أحكام النقض ٢١ - ٣٨٩

- ٦٣ -

(١٦٩) محمد علي راتب في نبذة ٢٧٣ ص ٧٨١ وهو يقول أيضاً « ويعنيها أن تشير هنا الى أن الحكم الذي يصدر من دائرة الإيجارات يطرد المستأجر لتأخره في وءاء الأجرة وهو حكم موضوعي تصدره المحكمة المذكورة بعد بحث موضوعي لكافة وجوه النزاع (كالشأن في أي نزاع موضوعي ينظر أمام محكمة الموضوع) ، وينطوي حكمها في هذا الصدد على قضاء موضوعي بفسخ عقد الإيجار أو قضاء موضوعي باعتبار العقد مفسوخاً ، ويكون للحكم الذي يصدر من تلك المحكمة حجية الأحكام الموضوعية . أما الحكم الذي يصدر بالطرد من القضاء المستعجل في هذا الصدد عند التأخر في وءاء الأجرة فهو حكم وقتي يصدر بعد تحسّن ظاهري المستندات نتيجة لما يستشعره القاضي من تحقق الشرط الفاسخ الصريح بسبب تخلف المستأجر في الوءاء بالأجرة ، ولا حجية لهذا الحكم أمام محكمة الموضوع كالشأن في الأحكام المستعجلة . »

الخيار أن يهدد المؤجر المستأجر في ورقة التكليف باعتباره غاصبا ببناء على وجود شرط فاسخ صريح في العقد باتخاذ الطرق القانونية لطرده ، إذ أن التهديد باتخاذ الطرق القانونية مع ثبوت الحق في الالتجاء الى طزريق القضاء المستعجل بناء على الشرط الفاسخ الصريح لا يفيد النزول عن الحق في الاختيار بين الطريقتين : طريق القضاء المستعجل وطريق القضاء العادى (١٧٠) . ويستوى فى ذلك أن يكون رفع الدعوى فى أثناء مدة العقد أو بعد انتهائها وفى مدة الامتداد القانونى .

وتسرى على ذلك جميع القواعد المتعلقة بالقضاء المستعجل ، فهو لا يثبت له الاختصاص الا فى حالة الاستعجال . وهذا الشرط متوافر فى حالة انفساخ العقد بتحقيق الشرط الفاسخ الصريح لأن الضرر يهدد حقوق المؤجر فيما يستجد من الأجرة اذا ظل المستأجر واضعا يده على العين دون سبب أو صفة قانونية بعد حصول الفسخ بقوة القانون (١٧١) . ويتعين درء هذا الضرر بطرد المستأجر بقرار من

(١٧٠) نصر الدائرة الثانية ١٢ يونيه ١٩٦٠ فى القضية ١٥٦٥ سنة ١٩٦٠ ، ٨ أكتوبر ١٩٦٢ فى القضية ٢٩١٤ سنة ١٩٦٢ ، وايضا مصر الدائرة ٥١ فى أول أكتوبر ١٩٥٩ فى القضية ١٠١٢ سنة ١٩٥٩ .

(١٧١) غير أن الخطر الذى يتهدد المؤجر فى هذه الحالة يمكن أن لا يقتصر على خطر ضياع الأجرة المستحقة اذا كان المستأجر قد داب على المطل والتسويق وعلى اعنات المؤجر باضطراره الى اجراءات متكررة للحصول على حقه ، فحينئذ لا يكفى قيام المستأجر بوفاء الأجرة المتأخرة فى ذمته لنفى ركن الاستعجال اذ تبقى للمؤجر مصلحة عاجلة فى التخلص من العنت الذى يسومه المستأجر اياه ، وتكفى هذه المصلحة العاجلة لاختصاص القضاء المستعجل بطلب الطرد .

وفى هذه الحالة يؤسس طلب الطرد بعد سداد المستأجر الأجرة المتأخرة على حكم المادة ٢٣ (١) من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذى يخول القاضى سلطة الحكم بالإخلاء بالرغم من قيام المستأجر بوفاء الأجرة المتأخرة مع المصاريف والفوائد قبل قفل باب المرافعة اذا كان قد تكرر منه التأخير فى وفاء الأجرة ولا يصح أن يقال — كما ذهب الى ذلك بعض الاحكام (انظر جنوب القاهرة الابتدائية — الدائرة الثانية مستأنف مستعجل — ١٧ أبريل ١٩٧٤ فى =

القضاء المستعجل حتى يتمكن المؤجر من استغلال العين باقامة علاقة قانونية صحيحة مع مستأجر جديد (١٧٢) .

وتتحدد سلطة قاضى الأمور المستعجلة فى ذلك بوجود الفصل فى طلب الطرد بحسب ظاهر المستندات ودون التعرض لأصل الموضوع ، فتقتصر مهمته على التثبت من تحقق الشرط الفاسخ الصريح بحسب الظاهر فقط . وإذا أثبت أمامه منازعات موضوعية بهذا الشأن فإنه يملك بحث هذه المنازعات لمعرفة ما إذا كانت جدية أم لا ، وما إذا كان يختص بنظر الدعوى أم لا ، طالما أنه لا يقضى فى هذه المنازعات موضوعا بل يقتصر على فحصها لمعرفة نصيبها من الجد توصلا لتحديد اختصاصه (١٧٣) .

ومتى ثبت لقاضى الأمور المستعجلة تحقق الشرط الفاسخ الصريح ، فإنه لا يحكم بفسخ العقد وإنما يحكم بطرد المستأجر باعتبار ذلك اجراء وقتيا لمنع الضرر عن المؤجر ، ويترتب على ذلك أن هذا الحكم لا يجوز حجية الشيء المحكوم فيه ، فيجوز للمستأجر أن يلجأ الى محكمة الموضوع وأن يحصل منها على حكم بعدم تحقق الشرط الفاسخ

= الاستئناف رقم ٢٣٤ سنة ١٩٧٤ مستأنف مستعجل القاهرة) ان جزاء الحكم بالاخلاء بالرغم من سداد المستأجر الاجرة المتأخرة فى قيمته قبل قفل باب المرافعة اذا كان قد تكرر تاخير المستأجر فى وفاء الاجرة مطه دعاوى الاخلاء الموضوعية دون الدعاوى المستعجلة التى ترفع بطلب طرد المستأجر من العين المؤجرة نتيجة تخلفه عن سداد الاجرة المستحقة عليه وتحقق الشرط الصريح الفاسخ ، لأن النص المشار اليه القاضى بجواز ذلك ورد فى صيغة عامة مطلقة دون تخصيصه بالدعاوى الموضوعية ، ولا يصح أن يختلف تطبيق النص الواحد بحسب ما اذا كانت الدعوى موضوعية أو مستعجلة .

(١٧٢) محمد على راتب فى قضاء الامور المستعجلة ط ٥ ص ٧٥٧ .

(١٧٣) المرجع السابق ص ٧٥٨ ، وعبد الحميد عمران فى اسباب الاخلاء سنة ١٩٨٢ ص ٦٠ و ٦١ ، وقرب نقض مدنى ١٦ فبراير ١٩٥٢ فهرس احكام النقض فى ٢٥ سنة ص ٨٥٢ نبذة ١٣٢ .

الصريح وببقاء العقد وبأحقيقته في العودة الى العين المؤجرة ، بل يجوز للقاضي المستعجل نفسه أن يعدل عن حكم الطرد اذا ما رفع اليه الأمر مرة ثانية وكانت الظروف التي قضى فيها بالطرد قد تغيرت أو طرأ عليها جديد (١٧٤) .

ويلاحظ أن نصوص القوانين أرقام ٣٧/١٩٦٦ و ٥٢/١٩٦٩ و ٤٩/١٩٧٧ التي خولت المستأجر حق تفادي حكم الطرد أو الاخلاء بدفعه الأجرة المستحقة قبل قفل باب المرافعة لا تنطبق في حالة وجود شرط فاسخ صريح كما تقدم بيانه في ص ٨٥ ، وأنه اذا لم يوجد مثل هذا الشرط وقام المستأجر بناء على الرخصة المخولة له بموجب أى من النصوص المذكورة بدفع الأجرة المستحقة وملحقاتها قبل قفل باب المرافعة أمام القضاء المستعجل ، فإن ذلك قد يجعل القضاء المستعجل غير مختص لانقضاء ركن الاستعجال (١٧٥) .

(١٧٤) وهناك رأى بأن المستأجر اذا وفي الأجرة التي ترتب على تأخيرها في وفائها تحقق الشرط الفاسخ الصريح الذي اثبتني عليه حكم الطرد أو عرضها عرضاً قانونياً يجوز له أن يستشكل في حكم الطرد ويجوز للقضاء المستعجل أن يقف تنفيذ الحكم المستشكل فيه (المرجع السابق ص ٧٧٤ وما بعدها) ، بل يذهب هذا الرأي الى أن وفاء المستأجر الأجرة المتأخرة حتى بعد تنفيذ الحكم بالطرد يخوله أن يلجأ الى القضاء المستعجل ليحصل على حكم يسمح له بالعودة الى العين التي طرد منها طالما أنه لم يتعلق بها حق للغير (محمد على راتب المرجع السابق نبذة ٢٧١ ص ٧٧٧) .

(١٧٥) فإذا تم الوفاء قبل قفل باب المرافعة في الاستئناف وفقاً لما اجازته محكمة النقض أخيراً (نقض مدني ٢٨ مايو ١٩٧٥ المشار اليه آنفاً في ص ٥٧ هاشم ١٣٢) ، فإن ذلك قد يزيل الاستعجال من اختصاص القضاء المستعجل اذا فرضنا أن الاستعجال ناشئ عن الخوف من ضياع الأجرة المتأخرة فحسب ولا توجد له أسباب أخرى مثل ما أوردناه في الهامش ١٧١ ، فماذا يكون اثر ذلك على اختصاص القضاء المستعجل بعد أن حكمت محكمة أول درجة بالطرد وقت أن كان المستأجر متأخراً في الأجرة ؟ ذهبت بعض الاحكام الاستئنافية الى القول بأن وفاء المستأجر الأجرة المتأخرة في اثناء نظر الاستئناف وبعد أن تكون محكمة أول درجة قضت بطرده يزيل الخطر والاستعجال وبالتالي يزيل اختصاص القضاء المستعجل ، ورتبت على ذلك =

= قضاءها بعدم اختصاص محكمة أول درجة بنظر النزاع ، وإلى إلغاء حكمها الصادر بالطرد وقت أن كان المستاجر لا يزال متأخراً في وفاء أجرة مستحقة في ذمته (مصر الابتدائية ١٧ أبريل ١٩٧٤ في القضية رقم ٢٣٤ سنة ١٩٧٤ مستأنف مستعجل) .

وهذا المذهب يجاق قواعد الاختصاص الأولية ، ومنها أن العبرة في تعيين اختصاص محكمة ما تكون بوقت رفع الدعوى إلى تلك المحكمة لا بوقت إصدار الحكم ، وأنه إذا كان الاختصاص منوطاً بتوافر الاستعجال ، فيكون تقدير الاستعجال حينئذ على ضوء الوقائع الثابتة وقت رفع الدعوى ، دون أي اعتبار للوقائع التي تحدث بعد ذلك (في هذا المعنى العشماوى في قواعد المرافعات سنة ١٩٥٧ ص ٢٥٦ ، استئناف مخطط ٢٦ فبراير ١٩٤٩ » ٦١ س ٢٨٠ » ، ١٤ فبراير ١٩٣٤ » ٤٦ ص ١٦٥ » ، فلا يمنع اختصاص قاضى الأمور المستعجلة حصول عرض متأخر للإقساط المستحقة (العشماوى ص ٢٦٥ ، استئناف مخطط ٧ يونيو ١٩٠٨ » ٢٠ ص ٢٧٦ » ، ٩ مارس ١٩٠٤ » ١٦ ص ١٥٤) .

أما بعد أن تفصل المحكمة في الدعوى ببراعة ظروفها الحاضرة المعروضة عليها وتنفذ يدها منها ، فلا يسوغ القول بزوال اختصاصها بأثر رجعى بالنسبة لما فصلت فيه في حدود اختصاصها وذلك بسبب أمر تال لصدور حكمها ، فيرمى حكمها بأنه أصبح يعتبر صادراً منها خارج اختصاصها في حين أنه كان وقت صدوره من صميم اختصاصها طبقاً لجميع أحكام القانون وللوقائع الثابتة وقت رفع الدعوى . ولعل شعور المحكمة الاستئنافية بذلك هو الذى دعاها إلى إلزام المستأنف (المدعى عليه أصلاً) بالمصروفات ، لأنه لو صح لديها أن المستأنف عليه (المدعى أصلاً) قد رفع دعواه إلى محكمة أول درجة في غير ما اختصاص لها بها ، ما كان ثمة داع لان تعفيه من مصروفات الدعوى وأن تلزم بها المستأنف الذى حكم لصالحه في الاستئناف .

والقول المذكور - فوق مخالفته كل منطق قانونى - يخل بما يجب أن يوفره المشرع للمتقاضين من أمن قضائى بحيث يستطيع كل منهم أن يعرف سلفاً القواعد التى ستطبق عليه ، وبخاصة قواعد الاختصاص القضائى ، حتى ينظم دعواه وفقاً لها ولما يؤدى إليه تطبيقها على الوقائع الثابتة وقت رفع الدعوى ، فلا يفاجأ بعد أن يرفع دعواه إلى محكمة مختصة مطبقاً إلى توافر شروط اختصاصها بسلب هذا الاختصاص منها بأثر رجعى ، لا بتدخل من المشرع بنص قانونى يستحدثه ، بل بفعل ارادى من خصمه تال لرفع الدعوى أو للحكم فيها .

وإذا كانت بعض الأحكام قد جرت بما ذهب إليه الحكم سالف الذكر في هذا الخصوص ، فإنه من الواضح أن مذهبها في ذلك مذهب خاطئ يخالف المبادئ الأولية المسلمة وكل منطق قانونى وضرورة توفير الأمن القضائى =

وإذا قبل المؤجر من المستأجر دفع الأجرة المتأخرة في قسط معين بعد أن تحقق بهذا التأخير الشرط الفاسخ الصريح ، فإن قبوله هذا لا يعد تنازلاً عن التمسك بالشرط الفاسخ الصريح إذا ما تأخر المستأجر في السداد في قسط تال (١٧٦) ، لأن أعمال هذا الشرط حق مقرر للمؤجر بحيث يكون هذا بالخيار بين أن يتمسك أو ألا يتمسك به في كل مرة يتحقق فيها إخلال من المستأجر يستوجب تطبيق الشرط . ولا يقع الفسخ بقوة القانون إلا إذا تمسك به المؤجر . فإذا تجاوز المؤجر عن التمسك بالشرط في حالة تأخر المستأجر في وفاء أجرة مستحقة وقبل من المستأجر وفاء متأخراً ، فإن الفسخ لا يقع ، ولكن قبول الوفاء المتأخر مرة لا يسقط حق المؤجر في أعمال الشرط الفاسخ الصريح إذا تأخر المستأجر في الوفاء مرة أخرى . غير أن استخلاص التنازل عن التمسك بالشرط الفاسخ الصريح يعتبر من مسائل الواقع ، أي مما تستقل به

= للمقتاضين وهي ضرورة تعتبر من صميم النظام العام في الدولة ، بحيث يكون كل اجتهد مخالف لها باطلاً ومتعينا الرجوع عنه ، والرجوع الى الصواب اولى من التماضى في الخطأ .

وحتى لو سلمنا بأن المحكمة الاستئنافية يجوز لها ان تعول على الوفاء الذى يتم في اثناء نظر الاستئناف ، طبقاً لقضاء محكمة النقض الاخير . فلا يمكن التسليم بأى حال بأن هذا الوفاء يزيل اختصاص محكمة اول درجة بها فضلت فيه قبل ذلك ويجعل حكمها الذى صدر في حدود اختصاصها وقت أن أصدرته ينقلب الى حكم خارج عن اختصاصها ويستوجب الالغاء بسبب عمل ارادى من أحد الخصوم تم بعد صدور ذلك الحكم .

ولا يمكن بالتالى التسليم بأن تكون للمحكمة الاستئنافية ولاية سلب محكمة اول درجة اختصاصها الذى ثبت لها من وقت رفع الدعوى اليها الى حين فصلها فيها ، فيكون حكمها الصادر بنفى هذا الاختصاص عن محكمة اول درجة باثر رجعى صادراً منها خارج حدود ولايتها وبالتالي منعياً ، وكذلك ما رتبته عليه من قضاء بالغاء حكم الطرد المستأنف ، فلا يؤثر في هذا الحكم الاخير الصادر من محكمة اول درجة صحيحاً وفق حدود اختصاصها الذى ثبت لها واستقر الى حين اصداره .

(١٧٦) نقض مدنى ٣ مارس ١٩٧٠ مجموعة احكام النقض ٢١ - ٢٨٩

محكمة الموضوع (١٧٦مكرر) •

ويجب أن يكون ملحوظاً أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدلة بالزيادة أو النقصان طبقاً لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن ، فإن كانت الأجرة متنازعا في مقدارها بين المؤجر والمستأجر لخلاف بينهما في تفسير نص من نصوص تلك القوانين ، فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في هذا الطلب ، وأن قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه لا يعفى المحكمة المعروض عليها طلب الإخلاء للتأخر في الوفاء بالأجرة من أن تثبت قبل قضائها بالإخلاء من مقدار الأجرة المستحقة قانوناً ، تمهيدا لتحديد مدى صحة الادعاء بالتأخير في الوفاء بها ، حتى يستقيم قضاؤها بالإخلاء جزاء على التأخير ، طالما أنه يشترط لجواز طلب الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة وفقاً للمادة ٢٣/أ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣١/٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن تكون ثمة أجرة مستحقة غير متنازع فيها تأخر المستأجر في الوفاء بها (١٧٦مكرر) •

وقد ثار الشك في حالة تحقق الشرط الفاسخ الصريح حول ضرورة تكليف المستأجر بوفاء الأجرة المتأخرة طبقاً لنص المادة الثانية فقرة (١) من القانون ١٢١/١٩٤٧ أو عدما (وتقابلها في القانون ٥٢/١٩٦٩ المادة ٢٣ فقرة « أ ») ، ولكن الراجح عدما لأن التكليف المشار إليه إنما

(١٧٦مكرر) نقض مدني ١٦ ديسمبر ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢

- ١٠٣٤ - ١٧٣ -

(١٧٦مكرر) نقض مدني ٢٠ فبراير ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢٢١٨ سنة

٥٣ ق ، نقض مدني ٣ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ -

٤٦١ .

اشتراط لرفع دعوى الاخلاء الموضوعية أمام محكمة الاجارات وهى دعوى تفترض قيام علاقة ايجارية وتقوم على أساس قواعد الفسخ القضائى لهذه العلاقة أى الذى يتقرر بحكم من القضاء ، ولا محل له فى دعوى الطرد - مستعجلة كئات أو غير مستعجلة - المبنية على أساس الفسخ التلقائى نتيجة تحقق الشرط الفاسخ الصريح الذى يقع بقوة القانون بمجرد ثبوت التأخير فى الوفاء ودون حاجة الى حكم ، ويجعل المستأجر شاعلا المعين دون سند ويفقده حق الاحتماء بقانون ايجار الأماكن وكافة الضمانات والمزايا التى يقررها هذا القانون ، فتكون دعوى الطرد المستعجلة المبنية على هذا السبب مقبولة ولو لم يسبقها تكليف المستأجر بوفاء الأجرة ما لم يكن الشرط الفاسخ الصريح ينص على أن تحققه يكون بامتناع المستأجر عن الوفاء بعد تكليفه به (١٧٧) .

ومتى صدر الحكم المستعجل بالطرد ، فان قبض المؤجر من المستأجر الأجرة عن أشهر لاحقة لا يعد تنازلا عن الفسخ الذى وقع بتحقيق شرطه ولا عن الحكم الصادر بالطرد ، لأن التنازل لا يؤخذ بالظن والاستنتاج وانما يجب أن يقوم على واقعة قاطعة الدلالة فى أنه قصد بها التنازل ، وليس فى المطالبة بالأجرة أو بتسليمها ما يدل على ذلك ، اذ لا تعارض بين المطالبة بالأجرة أو قبضها مقابل انتفاع المستأجر بالمعين المؤجرة وبين التمسك بحق الفسخ أو الاخلاء (١٧٨) .

وحكم بأن طلب المستأجر المطرود بحكم من القضاء المستعجل ، رد

(١٧٧) فى هذا المعنى محمد على راتب الطبعة الخامسة نبذة ٢٧٣ ص ٧٨٢ ، ومحمد عبد اللطيف فى القضاء المستعجل سنة ١٩٦٨ ص ١٧٦ ، وايضا عمران فى اسباب الاخلاء سنة ١٩٨٢ ص ٥٧ .

(١٧٨) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٣ يناير ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٤٤٤٨ سنة ٩١ ق .

حيازته بعد سداده الأجرة المستحقة يكون من اختصاص قاضي الموضوع لتعلقه بأصل الحق (١٧٨ مكرر) .

المبحث الثاني

التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار

أو ترك العين للتغير دون إذن كتابي من الملك

١٨٢ - النص على هذه الحالة وحكمته وعدم سريانه على الماضي - الأصل في القانون العام أن للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك (١) (المادة ٥٩٣ مدني) . وهذا الحق حق مالي يجوز النزول عنه أو تقييده ، بموض أو دون عوض ، ويصح تقويمه زيادة أو نقصا في حساب الأجرة القانونية . وقد تقدم في نبذة ١٧٩ أن المشرع رأى عند وضع التشريع الخاص المنظم للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين أن يلقي على عاتق المستأجر في مقابل ضمان السكن له بأجرة مخفضة واجبات شديدة تضمن من جهة ، قيامه بسداد هذه الأجرة

٥٠ ق . (١٧٨ مكرر) نقض مدني ٢٠ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٨٢ سنة ٥٠ ق .

(١) راجع كتابنا في شرح عقد الإيجار الطبعة الخامسة سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٤٢ ص ٥٧١ ، ونقض مدني ١٧ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ٥٤٨ - ١٠٤ . ومن المسلم في تطبيق أحكام القانون المدني أنه إذا اتفق على منع المستأجر من النزول عن الإيجار وعن التأجير من الباطن فإنه يجب تفسير هذا الاتفاق بأنه لا يمنع المستأجر من إدخال شريك معه في زراعة الأرض المؤجرة أو في التجارة القائم مركزها في العين المؤجرة ولا من ابواء صديق أو قريب معه في تلك العين أو أعارته إياها مدة غير طويلة (كتابنا المشار إليه نبذة ٢٤٢ ص ٥٧١ والأحكام المشار إليها فيه) .

المخفضة في ميعادها ومن جهة أخرى المحافظة على أن يكون شغلها المكان المؤجر بهذه الأجرة ناشئاً عن ضرورة حقيقية دون أن يتخذها وسيلة للاستغلال والربح بأن يؤجره من باطنه • والغالب أن يكون التأجير من الباطن بايجار مرتفع ارتفاعاً غامضاً يثرى به المستأجر الأصلي على حساب المالك ، ولاخفاء هذه الزيادة يكتب المستأجر الأصلي عقد التأجير من الباطن بالقيمة الايجارية القانونية ويأخذ الفرق نقداً من من الباطن (٢) •

ومنعا لذلك حد المشرع من الحق الذى تخوله القواعد العامة للمستأجر فيما يتعلق بالنزول عن الايجار أو التأجير من الباطن ، وذلك بأن نص في المادة ٢٢٠ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - بعد أن قرر في صدر المادة المذكورة مبدأ امتداد عقود الايجار امتداداً قانونياً الى حين صدور تشريع آخر يضع حداً لهذا الامتداد (٣) - على أنه يجوز طلب الاخلاء استثناء من هذا المبدأ « اذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر (٤) بغير إذن كتابى صريح من المالك في تاريخ التأجير • ولا يعمل بالتصريح العام في العقد الأصلي بالتأجير من الباطن الا اذا كان لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ » • وقد نص على هذا الاستثناء لأول مرة في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ (٥) •

(٢) في هذا المعنى التقرير الثانى للجنة العدل بمجلس الشيوخ عن مشروع القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (منشور في الطبعة الرابعة من هذا الكتاب) •

(٣) راجع ما تقدم في نبذة ١٦٦ •

(٤) وقد فسرت عبارة التأجير من الباطن الواردة في هذا النص على انها تشمل التأجير من الباطن والنزول عن الايجار ، وقد اخذ القانون رقم ٥٢/ ١٩٦٩ بذلك و اضاف اليه ايضاً صورة ترك العين للغير باى وجه من الوجوه • وقد جرى على ذلك القانونان رقم ١٩٧٧/٤٩ و ١٩٨١/١٣٦ •

(٥) وقد جاء في المذكرة الايضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ أنه اضيف الى الاسباب التى تجيز اخراج المستأجر من المكان المؤجر =

أما قبل ذلك فلم يكن النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن يبرر الاخلاء الا اذا أمكن اعتباره اخلافا بشروط العقد وفقا لأحكام القانون العام (٦) . ولذلك تعين ألا يسرى هذا الاستثناء الا على وقائع التأجير من الباطن التى تحدث بعد بدء العمل بالمرسوم بقانون المشار اليه (٧) .

وقد أبقى المشرع فى القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ على حظر التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار (٧مكرر) وأضاف اليه حظر الترك

= سبب جديد وهو ايجاره هذا المكان من الباطن دون أن يكون له الحق فى ذلك أى اذا كان ممنوعا من الإيجار من الباطن بشرط فى العقد . وهذا الحكم مطلق تقع نتيجته بقيام سببه ، فليس يجدى فى تفاديه أو عدم تطبيقه الإدماء بأن المؤجر لم يصبه ضرر من الإيجار من الباطن أو أنه يعتبر متعسفا فى استعمال حقه حين يطلب الاخلاء لهذا السبب (انظر أيضا المذكرة التفسيرية للاقتراح بقانون المقدم من النائب المحترم الاستاذ عزيز مشرقى) (وكل ذلك منشور فى الطبعة من هذا الكتاب) .

وقد وسع المشرع فى قانون سنة ١٩٤٧ سلطة المؤجر فى طلب الاخلاء لهذا السبب بتضييقه من حق المستأجر من الباطن كما سيجىء .

(٦) فى هذا المنى استئناف مختلط ١٠ يناير ١٩٤٦ (٥٨ ص ٤٩) ، ٢٠ ديسمبر ١٩٤٤ (٥٧ ص ٢٩) ، مصر المختلطة ٧ يونيه ١٩٤٥ (٥٧ ص ١٧٦) ، ٢١ يونيه ١٩٤٥ (٥٧ ص ١٨٤) ، مصر الوطنية ٢٩ نوفمبر ١٩٤٣ المجموعة ٤٣ رقم ٦٣ ، مصر (الدائرة الرابعة) ٢٨ أبريل ١٩٥٦ فى القضية رقم ٧٣٧ سنة ١٩٥٦ ، و (الدائرة ١٣) فى ١٤ مارس ١٩٥٥ فى القضية رقم ٤٦٧٢ سنة ١٩٥٤ والاحكام الأخرى التى أشار اليها السنهورى ج ٦ هامش ص ١٠٨٢ .

(٧) مصر الابتدائية ٢٨ أبريل ١٩٥٦ (الدائرة الرابعة) فى القضية رقم ٧٣٧ سنة ١٩٥٦ ، وايضا مصر — الدائرة ١٢ — فى ٣ أبريل ١٩٥٥ فى القضية رقم ٤٦٩٨ سنة ١٩٥٤ ، و ٢٣ مارس ١٩٥٥ فى القضية رقم ١٦٣٦ سنة ١٩٥٤ ، قرب أيضا الجيزة الابتدائية الدائرة الخامسة ٢٧ يناير ١٩٦٦ فى القضية رقم ١٢٠٦ سنة ١٩٦٤ . وفى هذا المعنى البكرى نبذة ٥١٨ ص ٤٩٣ .

(٧مكرر) ومن المقرر أنه لا يشترط أن يكون التنازل عن الإيجار بمقابل ، نقد يقوم بدونه (نقض مدنى ٢٢ يناير ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٠٧٧ سنة ٥٠ ق ، نقض مدنى ٢٠ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢١٧ سنة ٥١ ق) .

للمغير (٨) بالنص في المادة ٢٣ فقرة (ب) على حق المؤجر في طلب الاخلاء ٠٠٠ (ب) اذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للمغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك ، وذلك مع عدم الاخلال بأحكام المواد ٤ ، ٢١ ، ٢٦ ، ٢٧ من هذا القانون » . والمواد المشار اليها هى التى أباحت مبادلة المساكن (المادة ٤) (٩) ، واستمرار المساكين للمستأجر فى الانتفاع بسكته بعد موته أو تركه العين (المادة ٢١) (١٠) ، والتأجير من الباطن مفروشا فى حالات معينة (المادتان ٢٦ و ٢٧) (١١) .

(٨) ولأن حظر الترك للمغير استحدثه القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ، فلا يسرى حكمه الا على وقائع الترك التى تحدثت من تاريخ بدء العمل بهذا القانون .

انظر تطبيقا لذلك فى نقض مدنى ٢٦ اكتوبر ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٥٧٣ — ٢٧١ وقد جاء فيه أنه وإن كان الترك فى معنى المادة ٢٣ ب من القانون ١٩٦٩/٥٢ بشأن أيجار الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والمعمول به من ١٨ أغسطس ١٩٦٩ ينصرف الى حالة تخلى مستأجر العين المؤجرة الى آخر لم يكن نقيبا معه وليس عليه التزام باسكانه — دون تعاقده او أية علاقة قانونية بشأن الانتفاع بالعين ، وهو بذلك يفترق عن حالة المستأجر الذى يتعاقد مع آخر على أن يخوله حق الانتفاع بالعين كلها أو بعضها لقاء أجر معين أو على أن ينزل اليه عن حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار وهما حالتا التأجير من الباطن والنزول عن الإيجار ، الا أنه لما كانت المادة ٧/٢ من ق ١٩٤٧/١٢١ المنطبقة على واقعة الدعوى ذكرت التأجير من الباطن الذى يقاس عليه النزول عن الإيجار وفق المادة ١/٥٩٤ مدنى ، كمبرر للاخلاء ، دون أن تتضمن واقعة الترك التى استحدثها القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فإن اقتصر الحكم المطعون فيه على نفي حصول التنازل عن الإيجار لا مخالفة فيه للقانون ولا ينطوى على قصور فى التسبيب ، ويكون ما انتهى اليه الحكم المطعون فيه من أن ادارة المطعون عليه الرابع للقيادة كان لحساب ورثة المستأجر الاصلى بما تننتى معه واقعة التنازل عن الإيجار هو استخلاص سائغ لما أورده من أقوال الشهود .

(٩) انظر ما سيجىء فى شأن تبادل المساكن .

(١٠) راجع ما تقدم فى نبرة ١٦٩ .

(١١) انظر ما سيجىء فى نبرة ٢١٩ وما بعدها .

وظاهر من هذا النص أنه أقر تفسير عبارة التأجير من الباطن الواردة في المادة ٢ فقرة ب من القانون ١٩٤٧/١٢١ بأنها تشمل النزول عن الايجار ، وأنه أضلف الى هاتين الصورتين صورة ثالثة أوسع منهما هي صورة ترك المستأجر العين المؤجرة الى غيره بأى وجه من وجوه الترك .

وقد أخذ المشرع بمثل ذلك في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ الذى ألغى القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ وحل محله حيث نص في المادة ٣١ منه على أن « لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ... الا ... (ب) اذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصل (١١ مكرر) ، وذلك مع عدم الاخلال بأحكام المواد التى تجيز للمستأجر ذلك » .

ثم ألغيت هذه المادة بدورها بالقانون ١٩٨١/١٣٦ واستبدل بالنص السالف ايراده نص المادة ١٨ من القانون الجديد على أنه « لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ... الا لأحد الأسباب الآتية : ... (ج) اذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصل أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا ، وذلك دون اخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المادة ٢٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ » .

(١١ مكرر) يلاحظ ان هذه العبارة تصطدم مع نص المادة ٤٠ فقرة أولى من نفس القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تقول أنه لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاى المحددة وفقا لهذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا الا في الحالات الآتية : ... حيث أن هذا النص الأخير لم يشترط الاذن الكتابى الصادر من المالك ، فجعل وجود هذا الاذن أو عدمه سريان .

١٨٣ — المقصود بالتأجير من الباطن والنزول عن الإيجار ويترك العين — المقصود بالتأجير من الباطن في هذا الصدد هو المعنى المراد به في الشريعة المأجرة أى قيام المستأجر الأصلي بتأجير حقه كله أو بعضه في الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر في مقابل أجره يتفق عليها بينهما (١٢) . ويقع على عاتق المؤجر طالب الاخلاء

(١٢) في هذا المعنى نقض مدنى ١٩ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٤٠ سنة ٥٢ ق ، نقض مدنى ٨ يونيه ١٩٨٩ في الطعن رقم ٦١٦ سنة ٥٣ ق . نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام للنقض ٢٠ — ٣٦٩ — ١٦٠٧٢ يونيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام للنقض ٢٠ — ٢ — ٦٣٦ — ٣٠٤ ، مصر الابتدائية (الدائرة الرابعة) ١٦ أكتوبر ١٩٥٤ الحماية ٣٦ — ٩٠٦ — ٤٣٧ ، (الدائرة ١٢) ١١ أبريل ١٩٥٥ في القضية ٩١ سنة ١٩٥٤ ، وأيضا مصر الابتدائية ١٣ فبراير ١٩٦٧ في القضية ٤٧٢ سنة ١٩٦٦ مدنى كلى القاهرة ، وراجع في ذلك كتبنا في شرح عقد الإيجار الطبعة الخامسة ١٩٨٥ نبذة ٢٣٩ وما بعدها .

وجاء في حكم لمحكمة النقض بتاريخ ٣١ مايو ١٩٧٨ (مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١٣٧٣ — ٢٦٦) أنه يقصد بالتأجير من الباطن المعنى المراد في الشريعة المأجرة بتأجير المستأجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر لقاء جمل يتفق عليه بينهما ، يستوى أن يكون التأجير من الباطن واردا على العين المؤجرة كلها أو بعضها ، فإذا انعدم الدليل على وجود مثل هذا الاتفاق بين المستأجر الاصلى ومن أدركه أو أخذه محله في الانتفاع بالعين المؤجرة ، أو قامت اثارة في شك حصونه ، انتفى التأجير من الباطن . وإقامة الدليل على عاتق الذى يدعيه . لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى اذذا من مدونات الحكم المطعون فيه ان الطاعن اقام دعواه بالاخلاء على مسند من انه عقب وفاة المستأجر الاصلى ظلت زوجته المطعون عليها الاولى — وولاده — المطعون عليهما الثانى والثالث مقبضين بالشقة ثم أجروا جزءا منها الى المطعون عليه الرابع ، وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه اسس قضاءه برفض الدعوى على سند من أن المطعون عليه الاخير تزوج بالمطعون عليها الثالثة واثام معها ومع ذويها بالشقة ، وهو ما لم يجادل فيه الطاعن ، وانه ليس هناك اتفاق قانونى على استغلال حق الاجارة او على تقاضى مقابل عنها ، فان ذلك كاف لنفى واقعة التأجير من الباطن ولعجز الطاعن عن اقامة الدليل عليها . انظر أيضا نقض مدنى ٥ ديسمبر ١٩٧٩ في الطعن رقم ٤٣٤ و ٤٤٥ سنة ٤٥ ق و ١٣ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٧٧١ سنة ٤٥ ق . نقض مدنى ٦ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٠٩ سنة ٥٠ ق ، نقض مدنى ١٣ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢١٠٧ سنة ٥٠ ق ، =

اثباته (١٢ مكرر) .

والمقصود بالنزول عن الايجار هو نقل المستأجر جميع الحقوق والالتزامات المترتبة على عقد الايجار الى شخص آخر يحل محله فيها ، ويكون ذلك في الغالب من طريق حوالة الحق وحوالة الدين فيعتبر المستأجر محيلا والشخص الذي تنقل اليه حقوق المستأجر والتزاماته محالا اليه (١٣) .

أما الترك فالمقصود به التخلي الفعلي النهائي من جانب المستأجر عن العين المؤجرة لصالح شخص أو أشخاص لم يكونوا مقيمين معه وليس عليه الزام باسكانهم ، وذلك دون تعاقده بشأن الانتفاع (١٤) .

= نقض مدنى ٢٠ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢١٧ سنة ٥١ ق ، نقض مدنى ٣ يناير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٨٢٤ ق . وقد قارن بين التأجير من الباطن والشركة وقرر أنه مما يتنافى مع الشركة الانفاق على أن يتحمل أحد الشريكين جميع نفقات المشروع وأن يكون للطرف الآخر ربح محدد بصرف النظر عن نتيجة المشروع وعدم تحمله تبعه المشروع وما ينجم عنه من خسارة ويجعل العقد تأجيرا من الباطن وليس شركة . والوقوف على نية المشاركة فى عقد الشركة هو من مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب متى كان تقديرها سائما (نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٧٦٣ سنة ٥٠ ق) .

(١٢ مكرر) نقض مدنى ٤ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٣٧ سنة ٥١ ق .

(١٣) راجع فى ذلك كتابنا سالف الذكر فى شرح عقد الايجار ، والعمطار ص ٥٢٦ نبذة ٢٤٥ وانظر أيضا البكرى ص ٤٩٤ وعمران ص ٨٥ ، وفى التفرقة بين النزول عن الايجار والتأجير من الباطن ، نقض مدنى ٢٩ يونيه ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٧٨ سنة ٣٤ ق .

(١٤) نقض مدنى ٢٦ اكتوبر ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٥٧٣ — ٢٧١ وايضا نقض مدنى ٢٦ ديسمبر ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٩٨ سنة ٤٩ ق ، و ٥ ابريل ١٩٨٠ فى طعن رقم ١٤٤٠ سنة ٤٩ ق ، و ٢٤ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٣٥٨ سنة ٥٠ ق ، و ٢١ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٧٨٢ سنة ٤٦ ق ، وانظر ما سيجىء فى نبذة ١٨٨ . =

وتعتبر واقعة ترك المستأجر العين المؤجرة أو تنازله عنها الى آخر من مسائل الواقع تستقل محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاءها

= كان المقصود بالترك في نص المادة ٣١ ب من القانون ١٩٧٧/٤٩ الترك الفعلي من جانب المستأجر بقصد التخلي عن العلاقة الإيجارية لصالح أشخاص غير من كانوا يقيمون معه منذ بدء الإجارة أو من يمكن اعتباره أنه اشترط في عقد الإيجار انتفاعهم بالعين المؤجرة لالتزامه بسكنائهم ، كزوج المستأجر أو الاولاد الذين سيرزق بهم . فإذا ترك المستأجر العين المؤجرة وتخلّى عنها نهائيا لصالح شخص غير هؤلاء ، وذلك دون إذن كتابي صريح من المالك ، جاز للمؤجر طلب اخلاء العين المؤجرة لهذا السبب .

وقد استبدل القانون الجديد رقم ١٣٦/١٩٨١ بالفقرة ب من المادة ٣١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ سالف الذكر نص الفقرة ج من المادة ١٨ منه التي تجيز للمؤجر طلب الاخلاء « اذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الاصلى ، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا ، وذلك دون اخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقا لاحكام المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ » .

وهذا النص وإن اختلف في صيغته بعض الشيء عن النص السابق ، فإنه في واقع الامر لا يختلف عنه في حكمه .

اذ أن استبداله عبارة « أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا » ، بعبارة « أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه » ، لا يشكل تغييرا في مضمون حكمه ، حيث كان مسلما أن المقصود بالترك الذي كانت تنص عليه المادة ٣١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ هو الترك الفعلي النهائي ، والتخلي عن العلاقة الإيجارية الى غير الأشخاص الذين كانوا يقيمون مع المستأجر منذ بدء الإجارة أو الذين يكونون من اقاربه حتى الدرجة الثالثة وفقا لنص المادة ٢٩ من ذلك القانون ، ولا يعدو النص الجديد أن يكون ايضا لذلك المعنى الذي كان مسلما في فهم نص القانون السابق .

وما كنا لنخص هذا الاختلاف في الصياغة بين النصين المشار اليهما بالتفويه به لولا انه اثار بعض الشكوك عند مناقشة المشروع في مجلس الشعب حيث رأى فيه البعض أنه أتى بحكم جديد مؤداه العودة الى نظام الوقف بحيث تظل العين محجوزة على نمة المستأجر بصورة مطلقة رغم عدم حاجته اليها طالما أن المؤجر لا يستطيع أن يثبت أن المستأجر قد استغنى عن العين بصورة نهائية ، وبالطبع لا يمكن أن يصرح المستأجر بالاستغناء عن العين نهائيا (مضبطة جلسة مجلس الشعب المنعقدة مساء ٢٤ يونيه ١٩٨١ ص ١١) .

على أسباب سائغة تكفى لحمله (١٥) .

ويستوى في ذلك أن يكون التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار أو الترك سافرا أو مستقرا تحت ستار عقد آخر كالوكالة أو غيرها لأن العبرة بحقيقة العلاقة كما تثبت للمحكمة (١٦) ، ولكنه يجب أن يكون حقيقيا وليس سوريا مصطنعا من جانب المالك ليتوصل من طريقه الى اخلاء المستأجر الحقيقي عندما يترأى له ذلك (١٧) . ولا تنقيد المحكمة

(١٥) نقض مدنى ٧ يونيه ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٤١٧ سنة ٤٦ ق ؛ وايضا ٥ ابريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٤٤٠ سنة ٤٩ ق ؛ و ٢٣ ابريل ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٤٤٠ سنة ٥٠ ق .

(١٦) وقد جرى كثير من المستأجرين على التحايل على حكم القانون بستر النزول عن الإيجار أو الترك تحت ستار توكيل يصدر من المستأجر الى المئازر ، اليه يفوضه فى ادارة العين المؤجرة ودفع اجرتها ، ولكن المحاكم لم يقف عند هذا المظهر الكاذب وعلمت دائما على كشف حقيقة العلاقة ، وكثيرا ما اثبتت توافر اركان النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن وقضت بالاخلاء (انظر من هذا القبيل استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٣ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٧٩٥ سنة ٩٠ ق) .

وقد اخذت بذلك صراحة محكمة النقض حيث قررت ان مؤدى المادة ٢٣ من ق ١٩٦٩/٥٢ ان المشرع اجاز للمؤجر طلب الاجلاء اذا اجر المستأجر العين من باطنه أو تنازل عنها أو تركها للغير دون اذن كتابى منه ، يستوى ان يكون التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار أو الترك سافرا صريحا أو متخذا ستار عقد ضد آخر ، لان العبرة بحقيقة العلاقة لا بما يسبغه عليها المتعاقدان من اوصاف ، فلا تنق المحكمة عند المظهر البادى ، وانما من حقها ان تحصى العلاقة التعاقدية ، وان تطلق عليها وصفها الصحيح (نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٣٥٦ سنة ٤٨ ق اشار اليه البكرى فى ص ٤٩٧) .

(١٧) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ ابريل ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٣٨٠ سنة ٨٨ ق وكانت المستأنفة المالكة قد رفعت دعوى الاخلاء بسبب التأجير من الباطن دون اذن منها على زوجها باعتباره مستأجرا اصليا منها وعلى آخر كلن الزوج قد اجر اليه شقة النزاع ولم يذكر فى العقد انه مستأجر اصلى أو مؤجر من الباطن ، فدفع المستأجر شاغل العين الدعوى بعدم وجود أى اجارة من الباطن ، لانه انما استأجر العين من الزوج الذى كان مالكا عين النزاع قبل صدور عقد البيع منه الى زوجته والذى ظل حتى الان يظهر على البين بمظهر المالك ، فقضت المحكمة بان عقد الإيجار =

ولا تنقيد المحكمة بوصف المستأجر أو الغير للعلاقة القائمة بينهما ،
فتملك هي تقدير حصول تنازل المستأجر عن الإيجار للغير أو عدمه دون
معقب عليها طالما كان استخلاصها سائعا (١٨) .

ويستوى أيضا أن يكون التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار
أو الترك واردا على العين المؤجرة كلها أو بعضها (١٩) ، لأن النص ورد
مطلقا فلا يمكن تخصيصه بحالة تأجير العين كلها من الباطن . ولعل

=
الصادر من المدعية الى زوجها هو مجرد عقد صوري لم يقصد به الا
الاضرار بحقوق المستأجر الحقيقي باظهاره كمستأجر من الباطن دون اذن
خلانا للحقيقة وهي انه مستأجر أصلى من الزوج الظاهر بظهر الملك
الحقيقي بدلا من زوجته .

انظر ايضا مصر الابتدائية الدائرة الرابعة بتاريخ ١٦ أكتوبر ١٩٥٤
الحماية ٣٦ - ٩٠٦ - ٢٧ المشار اليه في الهامش ٢٤ الاتى في ص ١٠٣ .
(١٨) نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٣٥٦ سنة ٤٨ ق .

(١٩) مصر (الدائرة ١٣) ١٤ أكتوبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٣٥٩٣
سنة ١٩٥٣ وقد جاء فيه ان احكام القضاء قد استقرت على أن تأجير جزء
من المكان المؤجر يجيز طلب الاخلاء ، حكمه في ذلك حكم التأجير الكلى ،
لتوافر حكمة الشرط المانع في الحالتين ، مصر الابتدائية - الدائرة ١٢ -
بتاريخ ١١ ابريل ١٩٥٥ في القضية رقم ٩١٠ سنة ١٩٥٤ . ومما يؤيد ذلك
ما جاء في العبارة التي اضافها المشرع بالقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ على
نص المادة الثانية فقرة ب (انظر ما سيجىء في نبذة ٢٠٧) ، وايضا مصر
(الدارة ٥١) ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٦٠ في القضية رقم ٤٨٥٥ سنة ١٩٥٩
وتلخص وقائعه في أن مستأجر مدرسة اجر هذه المدرسة من باطنه الى غيره
كى يستعملها الاخير مدرسة ليلية بعد انتهاء الدراسة النهارية ، وذلك دون
الوصول على ترخيص كتابى من الملك في التأجير من الباطن ، فقضت المحكمة
بالاخلاء . وايضا مصر (الدائرة ١٥) ٢٦ ابريل ١٩٦٩ في القضية ١٩٥٤/
١٩٦٨ وقد قضى بالاخلاء لثبوت قيام المستأجر بتأجير جزء من العين من باطنه
الى آخرين مع بقاء زوجته في بقية العين ، استئناف القاهرة (الدائرة ١٥
ايجارات) بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٣١٠ سنة ٨٨ ق ،
وايضا استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ٢٢ أكتوبر ١٩٧٤ في
الاستئناف رقم ٥٠٢ سنة ٨٩ ق . وايضا الجيزة الابتدائية ٢ مايو ١٩٦٦
المشار اليه في الهامش ٢٤ من ص ١٠٣ ونقض مدنى ٣١ مايو ١٩٧٨ مجموعة
احكام النقض ٢٩ - ١٣٧٣ - ٢٦٦ .

المشرع لاحظ في ذلك أنه لو تجاوز عن التأجير من الباطن أو النزول أو الترك لجزء من العين فإن ذلك يفتح الباب على مصراعيه للتحايل على حكم القانون ، فأراد غلقه كلية (٢٠) .

= انظر في هذا المعنى فاضل حبشي ص ٢٢٢ ، وقارن عكس ذلك قضاء محكمة الاسكندرية المخططة المشار اليه فيما بعد في آخر نبذة ١٨٩ .

وفي القانون الفرنسي لم يكن يعتبر التأجير من الباطن مسوغا الاخلاء الا اذا ورد على اكثرية الاعيان المؤجرة *La majeure Partie des Locaux* (المادة الرابعة فقرة خامسة من قانون اول ابريل ١٩٢٦) . غير ان قانون ١ سبتمبر ١٩٤٨ اجاز في المادة ٨٧ فقرة أولى منه للمستأجر أن يؤجر من باطنه غرفة واحدة بحيث يجوز اخلاؤه بسبب التأجير من الباطن اذا أجرة اكثر من غرفة واحدة .

(٢٠) مصر الدائرة ٢٢ في ١١ ديسمبر ١٩٦٨ في القضية ٦٣٩٩ سنة ١٩٦٧ مدني كلى القاهرة وقد جاء فيه قوله : « وحيث انه يستفاد من صريح نص المادة ٢ من ق ١٩٤٧/١٢١ أنه يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا كان المستأجر قد أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير ، ولا ريب أن ذلك ينطبق على حالة قيام المستأجر بتأجير العين كليا أو جزئيا ، ذلك لان النص ورد مطلعا في هذا الصدد ، وتقضى قواعد التفسير أن يبقى المطلق على إطلاقه حتى يرد ما يقيد ، وهو ما لم يحدث بالنسبة لهذا النص ، وبالتالي فلا مجال لتقييد إطلاقه وقصره على حالة تأجير العين كلها دون تأجيرها جزئيا . ومن ناحية أخرى فإن الدوافع التي حثت بالمشرع الى الخروج على احكام القواعد العامة التي تخول المؤجر حق طلب الاخلاء في مثل الحالة المثلة اذا لم يكن هناك شرط صريح مانع من لتأجير من الباطن والتي تعطى للمحكمة في حالة مخالفة المستأجر لهذا الشرط سلطة التقدير في اجابة المؤجر الى طلبه أو عدم اجابته (م ٦٠٤ مدني) ، هذه الدوافع متوافرة في حالة التأجير من التاطن لجزء من العين كما هي متوافرة في حالة تأجيرها كلها . فالثابت من مطالعة التقرير الثاني للجنة العدل بجلس الشيوخ في خصوص قانون اجسارات الامكن رقم ١٩٤٧/١٢١ أن المشرع قصد من اعطاء المؤجر حق الاخلاء أن يضمن أن المستأجر الذي أسبغ عليه حملة غير عادية وخوله مزايا جبة على حساب المالك أنها يشغل العين استجابة لضرورة حقيقية لا رغبة في أن يتخذها وسيلة للاستغلال والربح على حساب ذلك المالك واضرارابه ، وذلك الذي قصد المشرع الى تحريمه على المستأجر يتحقق بتأجيره العين جزئيا ، وبالتالي فإن ذلك التأجير يمنح المالك الحق في الاخلاء اذا توافرت له الشروط الاخرى . وفي هذا المعنى استئناف القاهرة ١٣ مايو ١٩٧٤ في لدعوى ٤٣١٠ سنة ٨٨ ق .

ويستوى كذلك أن تكون العين مؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض ، لأن النص استعمل عبارة « المكان المؤجر » ، وهي عامة تشمل المساكن وغيرها (٢١) .

ويسرى حكم التأجير من الباطن دون اذن كتابى على تأجير مستأجر العين المؤجرة مفروشة من باطنه في غير الأحوال الواردة حصرا في المادتين ٢٦ ، ٢٧ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وهو يخول المؤجر حق اخلاء العين (٢١ مكرر) .

ويستوى أخيرا أن يكون المستأجر قد أجر من باطنه العين المؤجرة اليه خالية من الأثاث كما استأجرها أو أن يكون قد وضع فيها أثاثا أو أدوات وأجرها من باطنه الى آخر ، طالما أن اجارة الأثاث أو الأدوات المذكورة تقتضى تمكين مستأجره من الانتفاع بالمكان المؤجر ذاته (٢٢) .

ويجب في جميع الأحوال أن يكون التنازل عن الايجار أو التأجير

(٢١) في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٧ ابريل ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٨١١ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه ان حكم المادة ٢٣ ب من القانون ١٩٦٩/٥٢ يسرى على الاماكن المؤجرة ايا كان الغرض من تأجيرها ، فالمتجر كالمسكن لا يحق للمستأجر تأجيره من الباطن أو التنازل عنه أو تركه للغير . اما نص المادة ٥٩٤ مدنى فلا محل لتطبيقه الا في حالة بيع المتجر أو المصنع ولم يزعم المستأنف ان الواقعة تطوى على بيع ذلك ولم يطلب اعمال نص المادة ٥٩٤ أو اثبات توافرها أوجه من شروط .

(٢١ مكرر) نقض مدنى ٢ مايو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢٤٥ — ٢٣١ ، وبرهام ص ٣٠٠ .

(٢٢) وتطبيقا لذلك قضت محكمة مصر الابتدائية في ٢٢ نوفمبر ١٩٥٦ بأنه اذا قام المستأجر بتأجير العين المؤجرة اليه ورثة ميكانيكية بأدواتها الى آخرين ، فان هذا التأجير لا يقتصر فقط على الآلات الميكانيكية بل ينصب ايضا على المكان الذى تشغله هذه الآلات ، فيحق اخلاؤه عبلا بالمادة ٢ فقرة ب من القانون ١٩٤٧/١٢١ (الدائرة ١٣ في القضية رقم ٣٣٧٦ لسنة ١٩٥٦) .

من الباطن أو الترك حقيقيا وليس سوريا ، فقد يتواطأ المالك مع شخص غير المستأجر الأصلي يجعل منه مستأجرا أصليا ومؤجرا من الباطن أو متنازلا عن الاجارة الى المستأجر الحقيقي للتوصل الى اخلاء العين من هذا الأخير عندما يريد ذلك (٢٢مكرر) .

ومتى كان التأجير من الباطن محظورا على المستأجر ، فان هذا الحظر يسرى أيضا على الحارس القضائي اذا غرقت الحراسة على العين المؤجرة ، لأن الحارس لا يملك أكثر مما يملكه المستأجر الخاضع للحراسة أو خلفاؤه (٢٣) .

وظاهر أن قوام التأجير من الباطن - حتى مع التوسع فيه بحيث يشمل النزول عن الايجار - هو استغلال العين المؤجرة من طريق الاتفاق بين المستأجر الأصلي وآخر على تفويل الثانى الانتفاع بالعين المؤجرة كلها أو بعضها لقاء جعل يلتزم بدفعه الى الأول (٢٤) .

(٢٢مكرر) استئناف القاهرة ٧ ابريل ١٩٧٤ في الدعوى رقم ٢٢٨٠ سنة ٨٨ ق ، مصر الابتدائية ٢١ سبتمبر ١٩٥٣ في الدعوى رقم ٧٨٢ سنة ١٩٥٣ (انظر البكرى ص ٤٩٨) .

(٢٣) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات ٢٣ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٧٠٨ سنة ٩٢ ق .

(٢٤) الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى ٢ مايو ١٩٦٦ في القضية ١٢٨ سنة ١٩٦٥ وقد جاء فيه أن واقعة التأجير من الباطن في فقه القانون ١٢١/ ١٩٤٧ لا تثبت في حق المستأجر الاصلى الا اذا كان هناك اتفاق بينه وبين آخر يخول لهذا حق الانتفاع بالعين المؤجرة كلها أو بعضها لقاء جعل ، وعلى ذلك يتعين وجود عقدين أولهما بين المؤجر والمستأجر والثانى بين المستأجر والمستأجر من الباطن ، وفي هذا المعنى أيضا الدائرة ذاتها ٢٠ يونيو ١٩٦٦ في القضية ١٩٦٦/٤٩ ، والدائرة الرابعة ٩ مايو ١٩٦٦ في القضية ١٢٥٥/ ١٩٦٤ ، ٢٧ يونيو ١٩٦٦ في القضية ٢٦/ ١٩٦٦ ، ١٣ يونيو ١٩٦٦ في القضية ١٥٠٢/ ١٩٦٥ .

وقارن مصر (الدائرة الرابعة) ١٦ أكتوبر ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ - ٩٠٦ - ٤٣٧ وقد جاء فيه أن معنى التأجير الباطنى في فقه القانون رقم ١٢١ =

ولا يعد نزولا عن الاجارة أو تركا للعين المؤجرة في معنى المادة ٣١ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو المادة ١٨ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ احلال قسم أو فرع من شخص اعتبارى عام أو خاص محل قسم أو فرع آخر من نفس الشخص الاعتبارى في الانتفاع بالعين المؤجرة. (٢٥) •

وقد قررت محكمة النقض صراحة في حكمها الصادر بتاريخ ٧ ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٤٧٩ سنة ٥٤ ق ، و ١٦٣ سنة ٥٥ ق أن قاعدة عدم جواز تنازل المستأجر عن الايجار بغير اذن من المالك

= لسنة ١٩٤٧ هو نفس المعنى المقرر في فقه القانون العلم ، ويجب تفسير للشرط المانع من التأجير الباطنى في حدود هذا المعنى . ومن البدهى انه يجب ان يكون المستأجر الاصلى مستأجرا حقيقيا وأن يكون الاتفاق الحاصل بينه وبين الاخر اتفاقا حقيقيا أيضا . أما اذا ثبتت صورية هذا أو ذاك ، فلا يكون ثمة ايجار من الباطن . انظر أيضا استئناف للقاهرة الدائرة ١٥ ليجارات بتاريخ ١١ أبريل ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٣٨٠ سنة ٨٨ ق المشار اليه آنفا في الهامش رقم ١٧ من ص ١٠٠ .

وقد قضت محكمة مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) بتاريخ ٢١ سبتمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٧٨٢ لسنة ١٩٥٣ بأنه اذا اقامت المدعية دعواها طالبة فيها اخلاء المدعى عليهم من العين المؤجرة لان المدعى عليه الاول قد قلم باستئجار المنزل منها وأجره من باطنه الى باقى المدعى عليهم دون تصريح كتابى من المدعية وانشح للمحكمة ان المدعى عليه الاول وهو زوج المدعية قد تواطأ معها نكابة ببلقى المدعى عليهم لا سيما انه يعمل كاتباً لمحام ولا يعقل ان يستأجر منزلا بأكمله لاستعماله الشخصى وبذلك تكون الدعوى مبنية على أساس غير سليم وخليفة بالرغض .

وانظر نقض مدنى ٣١ مايو ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٣٧٣ — ٢٦٦ •

(٢٥) نقض مدنى ٢٧ ديسمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٠٦٧ لسنة ٤٩ ق وكاتت وقائع الدعوى أن عينا كان يستأجرها مركز للاسعاف الطبى ، ثم صدر القانون رقم ٨ لسنة ١٩٦٦ باعتبار مراكز الاسعاف الطبى اجهزة من اجهزة وزارة الصحة ، ثم أعلت وزارة الصحة في العين التى كان يستأجرها أحد مراكز الاسعاف الطبى أحد اقسام الملايا ، فاعتبرت المحكمة هذا الاحلال ليس نزولا عن الإيجار ولا تركا ، مما يجيز طلب الاخلاء ، وفي هذا المعنى استئناف مصر (الدائرة ١٥ ليجارات) في ٨ يونيه ١٩٧٨ في الاستئناف رقم ٣٤٢٨ ، ٣٤٤٧ سنة ٦٤ ق .

لا تسرى على الأماكن المؤجرة للمؤسسات العامة بعد إلغائها إذ أن لوزير المالية أن يبيع بالجدك ما كانت تستأجره من أماكن إلى الهيئات الخاضعة لقوانين استثمار المال العربي والأجنبي متى توافرت فيها بعض مقوماته المادية ولو لم يكن المستأجر يعد متجراً في حكم القانون (المادة ٨ من القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ المعدلة بالقانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٦ (٢٥ مكرر) .

(٣٥ مكرر) وقد جاء في هذا الحكم ما يلي : « لما كانت قوانين إيجار الأماكن تحظر على المستأجر التنازل عن الإيجار إلا باذن من المؤجر ، إلا أن المشرع خرج على هذا الأصل مراعاة لاعتبارات اقتصادية واجتماعية ، فاجازت الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ مدنى لمستأجر المكان الذى انشئ به مصنع أو متجر أن يبيعه للغير في حالة الضرورة ، كما اصدر المشرع القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ أجاز فيه التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرى مدن قناة السويس وسيناء مواجهة لحالة المهجرين الملحة الى الحصول على مساكن لهم يستقرون فيها بعد عدوان ١٩٦٧ وأصدر القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ ببعض الأحكام الخاصة بشركات القطاع العام والمعدل بالقانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٦ نصت المادة ٨ منه على أن : « تلغى المؤسسات العامة التى لا تمارس نشاطها بذاتها ، وذلك تدريجياً خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون . ويصدر الوزير المختص بالاتفاق مع وزير المالية القرارات اللازمة لتصفية أعمالها وتحديد الجهات التى يؤول إليها ما لها من حقوق وما عليها من التزامات ، ولوزير المالية أن يحل إحدى الجهات الحكومية أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام محل المؤسسات الملغاة في حق إيجار الأماكن التى تشغلها ، كما يكون لوزير المالية الحق في بيع هذه الأماكن بالجدك للهيئات أو الشركات الخاضعة لقوانين استثمار المال العربي والأجنبي ، مما يدل على أن المشرع فوض السلطة التنفيذية ممثلة في شخص وزير المالية في بيع هذه الأماكن بالجدك الى الهيئات أو الشركات الخاضعة لقوانين استثمار المال العربي والأجنبي متى توافرت في هذه الأماكن بعض مقوماته المادية ، إذ لم يستنزم هذا النص - على خلاف الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ مدنى - أن يكون المكان المؤجر متجراً في حكم القانون ، إذ جاء صريحاً في إلغاء المؤسسات التى لا تمارس نشاطها بذاتها ، يؤكد ذلك أيضاً ما جاء بتقرير اللجنة الاقتصادية بمجلس الشعب عن مشروع القانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٦ من أن الهدف من هذه الأضافة هو إعطاء الدولة الحق في تأجير الأماكن التى كانت تشغلها المؤسسات العامة وشركات القطاع العام ، وذلك مساهمة في دفع سياسة الانفتاح الاقتصادى التى تقتضى توفير الأماكن المناسبة مما يتطلب إعطاء الدولة حق التأجير ، دون موافقة الملك ، خاصة وأن هنالك أزمة شديدة في إيجار الأماكن . »

وان قوام الترتك تخلى المستأجر نهائيا عن العين المؤجرة لصالح شخص آخر لم يكن مقيما معه عند بدء التعاقد وليس عليه الزام بأسكانه (٢٥مكرر) ، فإذا أقام المؤجر دعوى الاخلاء بسبب التأجير من الباطن أو النزول عن الاجارة أو الترتك ، كان عليه أن يثبت اقامة غير المستأجر في العين المؤجرة ، فإذا غفل انتقل عبء الاثبات الى عاتق المستأجر اذا ادعى أن اقامة ذلك الغير تستند الى سبب لا مخالفة فيه للقانون ، كالأذن الكتابي الصريح الصادر من المالك أو اقامة الغير معه منذ بدء التعاقد أو التزامه قانونا بأسكان ذلك الغير أو دخول الغير شريكا معه في النشاط الذي يباشره في العين الخ . فان عجز المستأجر عن التهنؤض بهذا العبء من الاثبات ، حكم للمؤجر بالاخلاء (٢٥مكرر) .

١٨٤ — حالات اشراك المستأجر غيره في الانتفاع بالعين المؤجرة —
وينبغي التفرقة في اشراك المستأجر غيره في الانتفاع بالعين المؤجرة

(٢٥مكرر) نقض مدني ٢٦ اكتوبر ١٩٧٧ في الطعن رقم ٨٦٢ لسنة ٤٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٥٧٣ — ٢٧١ ، ٢١ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ٧٨٢ لسنة ٤٦ ق مجموعة أحكام النقض ٣٢ — ٨٩٠ — ١٦٤ .

(٢٥مكرر) نقض مدني ٢٠ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٣٠٩ — ٦٤ وقد جاء فيه أن المقرر في قواعد الاثبات أن البيئة على من يدعى خلاف الاصل ، بمعنى أن من يتمسك بالثابت أصلا لا يكلف باتباته ، وانما يقع على عاتق من يدعى خلاف هذا الاصل عبء اثبات ما يدعيه ، باعتبار أنه يستحدث جديدا لا تدعيه قرينة بقاء الاصل على أصله . ولما كان الاصل هو خلوص المكان المؤجر لمستأجره ومن يتبعه ، وخلوه من غير هؤلاء ، فإنه يكفى المؤجر اثباتا للواقعة التي يقيم عليها طلبه باخلاء المكان استنادا الى حكم الفقرة ب من المادة ٢٣ من ق ١٩٦٩/٥٢ أن يقيم الدليل على وجود غير المستأجر ومن يتبعه في المكان المؤجر طبقا لاحكام عقد الايجار أو القانون ، لينتقل بذلك عبء اثبات العكس الى عاتق المستأجر بوصفه مدعيًا خلاف الاصل ليثبت أن وجود ذلك الغير يستند الى سبب قانوني يبرر ذلك ، فان اثبت ذلك دُرّا عن نفسه جزاء الاخلاء . وجاء فيه أيضا أن طلب المستأجر أحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات علم المؤجر بوجود الغير معه في الحل التجاري المؤجر غير منتج لانه يجب أن يكون حاصلًا على موافقة المؤجر على ذلك بلذن كتابي صريح .

بين حالات أربع (٢٥ مكرر ٣) :

١ - حالة المستأجر الذي تعاقد مع المؤجر صراحة أو ضمنا على ان يكون الانتفاع بالعين ليس مقصورا على شخصه فحسب ، بل له ولأفراد أسرته ولغيرهم من الأشخاص الذين يقيمون معه وقت الاجارة ، وهذه حالة المساكنة أو المشاركة السكنية . وقد جرى قضاء محكمة النقض على أحقية المشاركين في سكنى العين المؤجرة منذ بدء الاجارة في الاستمرار بالانتفاع بها دون أن يحق للمستأجر أو المؤجر إجبارهم على اخلائها (٢٦) .

٢ - حالة المستأجر الذي يأوى في العين المؤجرة شخصاً غير من تقدم ذكرهم تربطه به صلة قرابة أو صداقة متينة ، وذلك بصفة عارضة ونظراً لمظروف طارئة تجعله على ذلك ، وهذه هي حالة الايواء أو الاستضافة (٢٦ مكرر) وان كانت المحاكم كثيراً ما تخلط بينها وبين الحالة

(٢٥ مكرر ٣) يلاحظ ان المقصود بهذه الصور كلها تصرف المستأجر الاصلى حال حياته . اما بعد وفاته فالامر يختلف بحسب ما اذا حدثت الوفاة في اثناء مدة العقد الاتفاقية أو بعد انقضائها وفي لثناء الامتداد القانوني . وفي هذه الحالة الاخيرة لا تتأثر حقوق المساكنين الذين يعتبرون مستأجرين مع المستأجر الاصلى . اما غيرهم فيسرى عليهم حكم المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ (انظر في التفرقة المذكورة ما تقدم في نبذة ١٦٦ وفي نبذة ١٧٠) .

(٢٦) نقض مدني اول مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٣٩ سنة ٤٦ ق وفي هذا المعنى احكام النقض الحديثة التي قضت بان المساكن ولو من غير اقارب المستأجر يكون له حق الاستمرار في الاجارة بعد موته او تركه مادامت مناسكته ترجع الى وقت بدء الاجارة ولم تنقطع الى حين الوفاة او التسرك (انظر الهامش ٤٣ من نبذة ١٦٩ مكرر من الجزء الاول من هذا المؤلف) .

(٢٦ مكرر) نقض مدني ٥ ابريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٢٢ سنة ٤٧ ق مجلة القضاء يناير ابريل ١٩٨١ ص ٢٩٧ و ٢٩٨ وما سيجيء في نبذة ١٨٧ .

وقد استقر قضاء النقض على ان الاستضافة أو الايواء لا تعتبر تأجيرا من الباطن ولا نزولا عن الاجار ولا تخول المؤجر حق طلب انتهاء عقد المستأجر أو اخلاء العين ، كما انهما نهما استطالتا لمدتهما لا يرقيان الى الإقامة المستقرة =

السابقة ، فتسميها مثلها مساكنة أو مشاركة سكنية . وهي تعد حالة إيواء أو استضافة متفرعة عن حق المستأجر في الانتفاع بالعين طالما بقي المستأجر محتفظا بتلك العين ، أما منذ أن يترك المستأجر العين نهائيا فتنتهي الضيافة ويصبح الضيف شاغلا العين دون سند ومن ثم يجوز اخلاؤه منها (٣٦مكرر) . ولا يترتب على الإيواء أو الاستضافة مهما طاللت مدتها أى أثر قانوني لا من حيث تخويل المؤجر حق طلب اخلاء المستأجر . وانهاء عقده ، ولا من حيث تخويل الضيف حق الاستمرار في العلاقة الايجارية بين المؤجر والمستأجر الأصلي بعد وفاة هذا الأخير أو تركه العين المؤجرة لا فرق في ذلك بين حكم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقوانين السابقة عليه بما فيها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (٣٦مكرر) .

٣ — حلة ترك المستأجر العين المؤجرة الى آخر دون ابرام أى

= المعتادة التي تترتب عليها المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الحق في الاستمرار في الايجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة (نقض مدني ١٩ يونيو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٤٠ سنة ٥٢ ق) .

وقد تقدم أن تقدير كل من الإيواء أو الاستضافة أو الإقامة المستقرة يخضع لتقدير قاضي الموضوع دون رقابة متى أقيم على اسباب سائفة .

وقد قضت محكمة النقض بأنه يفترض في فعل الإيواء والاستضافة بما لا يعتبر تنازلا عن الايجار أو تاجيرا من البطلن أن يكون بصفة عارضة ومن خلال إقامة المستأجر الأصلي وانتفاعه بالعين واستمراره في شغلها بنفسه ، بحيث اذا انقطعت هذه الإقامة نهائيا وبقي فيها من بعده من استضافه أو آواه ، عد ذلك تاجيرا من البطلن أو نزولا عن الايجار (نقض مدني ٢ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣ - ٢ - ٢٥٢ - ٦/٢٢٢) ، وفي حكم ١١ فبراير ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٤٠٩ سنة ٤٧ ق أن ذلك يعد تركا ويصبح شغل المتروك له العين دون سند .

(٢٦مكرر) نقض مدني ٢٦ أكتوبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٠٦٠ سنة ٥٠ ق ، وقرب نقض مدني ٢٩ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٣٢١ سنة ٥٧ ق .

اتفاق معه على ذلك ، كما لو تركها الى ضيفه أو جاره • ويشترط في الترك تواجر عنصرين أولهما مادي يتمثل في هجر الإقامة في العين على وجه نهائي والثاني معنوي بأن يصاحب هجر الإقامة نية التخلي عن العلاقة الايجارية (٢٦مكرر) •

ويصح أن يكون التعبير عن نية التخلي مريحا (٢٦مكرر) أو ضمنيا وأن اثبات أو نفى الترك يعتبر من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديره دون معقب عليها في ذلك متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة (٢٦مكرر) •

وقضت محكمة النقض بأن هجرة المستأجر وإقامته بالخارج لا يعنى ترك العين المؤجرة طالما لم يفصح عن ارادته في انتهاء العلاقة الايجارية (٢٦مكرر) ، وإن مغادرة المستأجر للبلاد ولو كانت نهائية لا تعد بذاتها تركا للعين ما لم يفصح عن ارادته في انتهاء العلاقة الايجارية (٢٦مكرر) •

٤ — حالة المستأجر الذي يتعاقد مع آخر على أن يفخله الانتفاع بالعين المؤجرة كلها أو بعضها لقاء أجر معين أو على أن ينزل اليه عن حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الايجار مقابل ثمن أو دون ثمن ، وهذه

(٢٦مكرر) نقض مدني ٣١ مايو ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٩٣٩ لسنة ٥٢ ق ، و ٢٣ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٣٧٠ لسنة ٥٢ ق •

(٢٦مكرر) نقض مدني ١٩ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ٦٩٥ لسنة ٥٢ ق ، و ٢٣ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٣٧٠ لسنة ٥٢ ق •

(٢٦مكرر) نقض مدني ٢٣ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٣٧٠ لسنة ٥٢ ق ، و ٣٠ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٤١٣ لسنة ٥٢ ق •

(٢٦مكرر) نقض مدني ٢٩ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ٩١٨ لسنة ٥٠ ق ، و ٥ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٤٤٠ لسنة ٤٩ ق ، و ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٢٧٨ — ٢٢٠ •

هى حالة التأجير من الباطن أو النزول عن الايجار (٢٧) ، ويقع على عاتق المؤجر الذى يتمسك بهذا السبب للاخلاء أن يثبت النزول عن الايجار أو التأجير من الباطن أو الترك (٢٧مكرر) ويعتبر تأجير العين من الباطن واقعا يستقل بتقديره قاضى الموضوع متى أقام تقديره على أسباب سائغة (٢٧مكرر) •

١٨٥ — معيار التفرقة بين التأجير من الباطن أو النزول عن الايجار والحالات الأخرى — وخصيص التفرقة بين الحالات الثلاث الأولى والحالة الرابعة هو وجود تعاقد بين المستأجر والغير على تفويل الغير حقا فى منفعة العين المؤجرة أو عدم وجود مثل هذا التعاقد (٢٨) • فان وجد ، كان ذلك تأجيرا من الباطن أو نزولا عن الايجار (٢٩) ، والا فهو

(٢٧) انظر فى تعيين ماهية كل من النزول عن الايجار والتأجير من الباطن نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٢٠ — ١ — ٣٦٩ — ٧٢ وقد جاء فيه أن استخلاص الحكم من اقامة المستأجر بالخارج واقامة اصهاره بالعين المؤجرة تجاوز نطاق التصريح المخول له بالتأجير من الباطن الى النزول عن الايجار استخلاص يشوبه فساد الاستدلال •

(٢٧مكرر) نقض مدنى ١٩ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٨٤٠ لسنة ٥٢ ق •

(٢٧مكرر) نقض مدنى ١٩ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٨٧ لسنة ٥٢ ق •

(٢٨) مصر (الدائرة ١٥) ١٥ مارس ١٩٦٩ فى القضية ٦٧٢٩/١٩٦٨ ، ٢٢ مارس ١٩٦٩ فى القضية ١١٣٠/١٩٦٨ ، ٥ ابريل ١٩٦٩ فى القضية ٧٦٢/١٩٦٩ ، ٢٦ ابريل ١٩٦٩ فى القضية ٦٣٥/١٩٦٨ ، ٣١ مايو ١٩٦٩ فى القضية ٦١٣٣/١٩٦٨ ، ١٥ يونيه ١٩٦٩ فى القضية ٤٥٢٧/١٩٦٨ ، مصر (الدائرة ٩) ١٩ فبراير ١٩٦٨ فى القضية ٧٢٧٦/١٩٦٦ ، ١٧ فبراير ١٩٦٨ فى القضية ٥٤٥٥/١٩٦٧ ، ١٦ مارس ١٩٦٨ فى القضية ٥٣٧٦/١٩٦٦ ، ٦ ابريل ١٩٦٨ فى القضية ٣٥٨٧/١٩٦٧ ، ٦ ابريل ١٩٦٨ فى القضية ٥٠٨٤/١٩٦٧ ، ١٣ ابريل ١٩٦٨ فى القضية ٥٤٥٨/١٩٦٧ ، مصر الدائرة السابعة ٣١ مارس ١٩٦٩ فى القضية ٥٦٤٧/١٩٦٨ ، وانظر بوجه خاص نقض مدنى ١٩ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٤٢/٧٤٥ ق وقد جاء فيه أن التنازل عن الايجار ينحقق بمجرد اتفاق المستأجر الاصلى على أن ينزل لآخر عن حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الايجار ولا يشترط تهايمه بمقابل •

(٢٩) والمناط فى تكيف العقد بأنه ايجار من الباطن أو نزول عن =

مساكنة أو ايواء أو ترك حسب الأحوال (٢٩ مكرر) .

ومعيار التفرقة بين الحالة الأولى (حالة المساكنة) وبين الحالة الثانية (حالة الايواء أو الاستضافة) هو اتجاه ارادة المستأجر وقت ابرام الاجارة الى ترتيب حقوق في الانتفاع بالعين المؤجرة لأفراد أسرته ومن يقيمون معه بحيث يتمتع عليه سلبهم هذه الحقوق أو منعهم منها أو مطالبتهم بمغادرة العين . سواء كان ذلك على سبيل النيابة عنهم أو على سبيل الاشتراط لمصلحة الغير ، أو عدم اتجاهها الى

= الإيجار أو ليس كذلك هو بما عناء المعقدون منه ، ولا يعتد بما اطلقوه عليه من أوصاف وما ضمنوه من عبارات اذا تبين أن هذه الأوصاف والعبارات تخالف حقيقة التعاقد وما قصده المتعاقدون منه . وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأنه اذا كان البين من نصوص العقد أن الطاعن تعهد بتسكين المطعمون ضده من الانتفاع بالمحل الذي يستأجره الطاعن من وزارة الاوقاف على أن يستقل المطعمون ضده به ، فيبيع بضاعته فيه تحت مسؤوليته هو مقابل التزامه بأن يدفع للطاعن شهريا ما يعادل ٣٪ من قيمة البضاعة التي يبيعها في المحل علاوة على التزامه بأربعة أخماس اجرة المحل وبدفعه مرتبات الموظفين واشتراك التليفون ونفقات اضاءة المحل ، فإن هذه الشروط التي تضمنها العقد تجعل منه عقد إيجار من الباطن ، ولا يغير من ذلك القول بأن وصف المبلغ الذي تعهد المطعمون ضده بأدائه شهريا للطاعن بأنه عوالة يجعل العقد بيعا بالعمولة ذلك لأن القانون لا يعرف البيع بالعمولة وانما يعرف الوكالة بالعمولة في البيع وهي تقتضى أن يبيع الوكيل بالعمولة باسمه ولحساب الموكل ما يوكله الأخير في بيعه ، وهي صورة مختلفة لما اتفق عليه في العقد من أن يبيع المطعمون ضده بضاعته باسمه ولحساب نفسه (نقض مدنى ٢٩ يونيه ١٩٦٧ مجموعة احكام النقض ١٨ — ١٤٤١ — ٢١٧) .

وقضت محكمة لستئناف القاهرة (الدائرة ٢٥ ايجارات) بتاريخ ٩ يناير ١٩٧٧ في الاستئناف رقم ٩٢/٥٩٠ ق بأنه اذا أحل المستأجر محله في العين المؤجرة لأحد الشركاء في ملكيتها ، فإن هذا الشريك لا يعتبر متنازلا اليه ولا يجوز اخلاؤه لانه لا يشغل العين كمستأجر بل كمالك .

غير انه يلاحظ انه اذا لم يكن يجوز اخلاء الشريك في هذه الحالة باعتباره متنازلا اليه عن الاجارة ، فإن ذلك لا يمنع من أخلائه باعتباره شريكا على الشيوع استقل بحيازة حصة مفرزة من المال الشائع وأن استقلاله بحيازتها فيه اضرار بحقوق باقى الشركاء (في هذا المعنى نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٢٠ — ٤٩٦ — ٩٦) .

(٢٩ مكرر) نقض مدنى ١٢ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢١٠٧ سنة ٥٠ ق

ذلك (٣٠) ، ومع ملاحظة ما سيجيء في النبذة التالية عن قضاء محكمة النقض الذى يطرح نظرية النيابة القانونية المفترضة والاشتراط لمصلحة الغير .

١٨٦ — المساكنة وتأسيسها على فكرة النيابة الضمنية أو الاشتراط الضمنى لصالح الغير واطراح محكمة النقض هذه الفكرة في احكامها الحديثة — في حالة المساكنة تنشأ العلاقة الاجارية من عقد الايجار ليس بين المؤجر والمستأجر فحسب بل أيضا في تصورنا بينه وبين المتنفعين بالعين المؤجرة مع المستأجر ، ويكون ذلك لأن المستأجر نائب في العقد عن أفراد أسرته وسائر المقيمين معه عند بدء الاجارة أو لأنه اشترط حق المشاركة في الاجارة لصالح أشخاص آخرين ولو لم يكونوا مقيمين معه عند بدء الاجارة أو أشخاص لم يوجدوا بعد كأولاده الذين سيرزقون له بعد بدء الاجارة ، وذلك كله بناء على عرف أقرت محكمة النقض نفسها بوجوده (٣١) .

(٣٠) قرب فاضل حبشى ص ٢٣٧ وما بعدها .
(٣١) راجع في ذلك وفي قضاء محكمة النقض بعكسه ما تقدم في نبذة ١٦٩ — وانظر بوجه خاص حكيمها الصادرين بتاريخ ٢٩ مارس ١٩٧٨ في الطعن رقم ٤٤/٢٢٠ ق وبتاريخ ٢٦ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٦/٢٩٦ ق؛ وحكيمها الصادر بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٨١ في الطعن رقم ١٠٨٨ سنة ٥٠ ق الذى أسست فيه قضاءها بالامتداد القانونى لصالح من سكن المستأجر منذ بدء الاجارة على العرف الذى قام بين المالك والمستأجرين بأن لا يذكر المستأجر في عقد الايجار أسماء أفراد أسرته الذين سيسكنونه في العين المؤجرة ، انظر أيضا احكام النقض الحديثة في هذا المعنى التى تقدمت الاشارة اليها في نبذة ١٦٩ مكرر . وقد أكدت ذلك محكمة النقض في حكم حديث لها بتاريخ ٩ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٦٥ سنة ٥٢ ق حيث أعلنت ان المقرر في قضائها انه يحق للمشاركين للمستأجر الأصلى في سكنى العين المؤجرة منذ بدء الاجارة الاستمرار في الانتفاع بها ، ولا يحق للمؤجر طلب الزامهم باخلاء العين بعد وفاة المستأجر ، ولا يحول دون ذلك خلو عقد الايجار من تقرير ذلك الحق للمساكنين .

وقررت محكمة النقض في حكم ثال بتاريخ ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٣٤ سنة ٥١ ق أن المساكنين للمستأجر الأصلى منذ بدء الاجارة يحق لهم بهذه الصفة البقاء في العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانونى =

وقد تقدم في نبذة ١٦٩ أن الغالب أن الشخص لا يستأجر المسكن لنفسه فحسب ، بل له ولأفراد أسرته ومن يزي هو أن يتكفل بمسكنهم ولو لم يكن ملزما بذلك قانونا . وقد جرى قضاء الايجارات منذ بدء نشأته على اعتبار المستأجر في هذه الحالة نائبا عن هؤلاء جميعا في عقد الايجار واعتبارهم مستأجرين أصليين مثله تماما بناء على أن العرف جرى على أن يستأجر الشخص مسكنا لنفسه ولآله ولم يجر على أن يشرك معه في ابرام الاجارة جميع الأشخاص الذين يقيمون معه بصفة مستقرة أو بصفة عابرة (٣٣) . وتستفاد هذه النيابة ضمنا من ظروف

= بعد انتهائها دون اشتراط اقامة المستأجر الذي ابرم العقد باسمه في هذه العين ، ويكون لهم منذ تاريخ وفاته أو تركه للعين جميع الحقوق الناشئة عن العلاقة الايجارية بما يستوجب اختصاصهم جميعا عند مقاضاتهم بشأنها إذ لا يمثل بعضهم بعضا فيما قد ينشأ بينهم وبين المؤجر من منازعات .

(٣٢) مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) ١٨ أكتوبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٤٦٠٤ لسنة ١٩٥٣ ، (الدائرة ١٣) ٨ ديسمبر ١٩٥٤ في القضية رقم ٥٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، وفي هذا المعنى أيضا مصر (الدائرة ١٢) في القضية رقم ١٩٧٢ لسنة ١٩٦٠ ، (الدائرة ١٣) ٢٩ أكتوبر ١٩٦١ في القضية ٢٣٩٦ لسنة ١٩٦١ ، مصر استئناف مستعجل ٨ مارس ١٩٦٥ في القضية رقم ٣٥١ لسنة ١٩٦٥ هـ وقد أورد هذا الحكم عباراتنا التي في الصفحة السابقة ، الجيزة الدائرة ٥ في ٢٤ نوفمبر ١٩٦٦ في القضية ٨٥١ لسنة ١٩٦٥ وقيد . اعتبر الطالب المستأجر متعاقدا عن نفسه وعن غيره من الطلبة السذين شاركوه السكن في العين المؤجرة من وقت تأجيرها وأبى اعتبار هؤلاء مستأجرين من الباطن ورفض اخلاءهم حتى مع ثبوت ترك الطالب المتعاقد العين المؤجرة الى زملائه الذين أقاموا معه فيها منذ بدء الاجارة .

وفي هذا المعنى أيضا الجيزة الدائرة الاولى ٩ مايو ١٩٦٦ في القضية ١٢٥٥/١٩٦٤ ، و ٢٣ مايو ١٩٦٦ في القضية ١٥٥٣/١٩٦٥ ، مصر (الدائرة ١٥) ٣١ مايو ١٩٦٩ في القضية ٦١٣٣/١٩٦٨ ، ٧ يونيو ١٩٦٩ في القضية ١٩٦٨/٦٩٠١) وحكم آخر في القضية ٥٠٠٤/١٩٦٨ ، مصر (الدائرة ٩) ٢٤ فبراير ١٩٦٨ في القضية ٥١٢٦/١٩٦٦ ، ٢٧ أبريل ١٩٦٨ في القضية ٤١٧٠/١٩٦٧ ، ٣١ مارس ١٩٦٩ في القضية ١٩٧١/١٩٦٧ ، مصر الابتدائية ١١ مايو ١٩٧٠ في القضية رقم ٥٢٩٦ لسنة ١٩٦٨ مئني كلى القاهرة وقد تأيد في الاستئناف رقم ٢٥٣٦ لسنة ٨٧ ق بتاريخ ٢٠ يونيو ١٩٧٤ .

وأيضا استئناف مصر الدائرة ١٩ بتاريخ ٢٩ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٩٢/٤٦ ق المرفوع عن الحكم رقم ١٤٥٦ لسنة ١٩٧٢ شمال القاهرة =

= الابتدائية الصادرة بتاريخ ٢٥ نوفمبر ١٩٧٤ . وقد جاء فيه انه ثابت ان المستأنف عليه التانى نسيم يوسف رزق عندما حضر لاستئجار شقة النزاع كانت معه السيدة فاطمة محمد على وشغلا سويا شقة النزاع بعد استئجار نسيم يوسف لها وظلا يقيمان معا في الشقة لمدة جوالى ٥ او ٦ أشهر ترك بعدها نسيم يوسف الشقة واستمرت السيدة فاطمة محمد على شاغلة الشقة الى ان تزوجت بالمستأنف واقاما معا في شقة النزاع واستمرت اقامتهما بالشقة معا حتى وفاة السيدة فاطمة محمد على . ومؤدى ذلك ان المستأنف غليسه التانى عندما استأجر الشقة لم يستأجرها لنفسه فقط ، بل والسيدة فاطمة محمد على التى اقامت معه منذ بدء التأجير والتى ارتأت ان يتكفل بسكناها ولو لم يكن ملزما بذلك قانونا ، ويعتبر المستأنف عليه التانى المستأجر نائبيا عن السيدة فاطمة محمد على في عقد الايجار المبرم بينه وبين المالك السابق عن شقة النزاع ، وتعتبر السيدة المذكورة مستأجرة أصلية لشقة النزاع مثلها مثل المستأنف عليه التانى تماما ، فلا تعتبر اقامتها معه اجارة من الباطن تسوغ للمالك طلب الاخلاء ولا تنقيد اقامتها في العين المؤجرة ببقائه معها فيها ، فيبقى لها بعد تركه العين حق الانتفاع بهذه العين بصرف النظر عن كونها واردة او غير واردة ، **لان هذا الحق ثبت لها عن طريق النيابة القانونية بصفتها مقيمة مع المستأجر عند بدء الاجارة** لا من طريق الارث ، لما كان ذلك وكان الثابت في الدعوى ان المستأنف كان زوجا للرحومة فاطمة محمد على وكان يقيم معها اقامة مستقرة بشقة النزاع وقت وفاتها ولم تكشف الاوراق عن وجود سكن آخر له بدائرة القاهرة الكبرى وكانت الفقرة الاولى من المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ قد جرى نصها . . . يكون طلب اخلائه من شقة النزاع والحالة هذه قائما على غير اساس سليم من الواقع او القانون واذا خالف الحكم المستأنف ذلك ، فانه يتعين الغاؤه .

تقارن مع ذلك قضاء محكمة النقض الذى تقدمت الاشارة اليه في نبذة ١٦٩ مكرر في الجزء الاول من هذا المؤلف ، نقض مدنى اول مارس ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ — ٦٧١ — ١٣٢ « المشاركون للمستأجر منذ بدء الاجارة في سكن العين المؤجرة — حقيهم في الانتفاع بها — عدم احقية المؤجر او المستأجر في اخلائها من العين » ، نقض مدنى ١٩ يناير ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ — ٢١٢ — ٤٤ « المقيمون مع المستأجر الاصلى في العين المؤجرة اقامة مستقرة منذ بدء الاجارة — حقهم في الانتفاع بالامتداد القانونى للعقد لا يعنى ذلك اعتبارهم مستأجرين اصلين للعين » .

« المشاركة السكنية للمستأجر الاصلى — قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — وجوب ان تكون معاصرة لعقد الايجار ولا تنقطع منذ بدئها — اتخاذ المساكن لنفسه مسكنا مستقلا — اثره — اعتباره اجنبيا عن السكن الاول — عدم جواز التنازل له عنه الا باذن كتابي » .

ونقض مدنى ٢٦ مارس ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ — ٩١٣ — ١٧٩ طلاق مستأجر السكن لزوجه — الحكم بناء على طلبه باخلائها من =

الحال وبخاصة من اقامتهم معه عند بدء الاجارة (٣٣) ولا يحول دون ذلك خلو عقد الايجار من تقرير هذا الحق لن سيساكنون المستأجر (٣٣مكرر) . ويشترط في المساكنة التي تقوم على أساس النيابة الضمنية أن تحصل المشاركة السكنية منذ بدء الاجارة (٣٣مكرر ٢) ، وتقتصر على مدة هذه المشاركة وتنقضي بانقطاع المشارك في السكن عن هذه المشاركة (٣٤) . غير أن فكرة النيابة الضمنية تقتضى وجود الأصل

= العين . لا خطأ . حيث انها لا تعتبر مستأجرة أصلية . وانظر نقض مدنى ١٩ ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٢٨٩ لسنة ٥٢ ق : آثار عقد الايجار — قاصرة على عاقديه الاصليين — المقيمون مع المستأجر الاصلى فى العين المؤجرة منذ بداية العقد او بعده — عدم جواز اعتبارهم مستأجرين أصليين — علة ذلك — قاعدة نسبية أثر عقد الايجار — سريتها فى ظل احكام القانونين ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

ونرى انه يستفاد من ذلك بمفهوم المخالفة أن هذه القاعدة لم تكن سارية فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وهذا تسليم من محكمة النقض بأن نظرية النيابة المفترضة كانت هى السارية قبل قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ويلاحظ أن قضاء محكمة النقض قد استقر على ما جاء بالحكم المذكور (الصادر فى الطعن رقم ١٢٨٩ سنة ٥٢ ق) ، ومن ذلك نقض مدنى ١٢ ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٥٨٩ سنة ٥٢ ق ، ٩٤ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٤٥٧ سنة ٥٢ ق ، ١٣ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٨٩٥ سنة ٥١ ق ، ٢٩ مارس ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٨١٢ سنة ٥١ ق .

(٣٣) يقع على من يدعى هذه الاقامة عبء اثباتها (نقض مدنى ٢٩ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٧٤٥ لسنة ٤٢ ق) .
(٣٣مكرر) نقض مدنى ٩ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٦٥ سنة ٥٢ ق .

(٣٣مكرر ٢) نقض مدنى ٦ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٥٧ سنة ٥٢ ق ،
٨ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١١٦٣ سنة ٥٢ ، ١٨ ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٤١٦ سنة ٥٢ ق .

(٣٤) نقض مدنى ٢٥ يناير ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٣٢٧ — ٦٦ ، وايضا نقض مدنى ٢١ فبراير ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٠٨٨ سنة ٥٠ ق . وقد جاء فيه أن المساكنة التى تنشئ حقا فى البقاء فى العين للمتقنين بالعين المؤجرة من غير الاقارب المثار اليهم فى المادة ٢٩ من القانون ٤٩/ ١٩٧٧ وان كانت تستلزم أن تبدأ اقامتهم بالعين مع المستأجر منذ بدء الاجارة ، الا أن كل اقامة بالعين منذ بدء الاجارة لا تعتبر بالضرورة مشاركة سكنية =

وقت التعاقد ، وهى لذلك لا تغطى حالة الأولاد الذين سيرزقون للشخص أو حالة الزوج المستقبل مع أنه من الواضح أن الشخص يستأجر السكن لنفسه ولهؤلاء أيضا . لذلك رأينا تكملة فكرة النيابة الضمنية بفكرة الاشتراط الضمنى لمصلحة الغير . فيعتبر المستأجر نائبا في عقد الاجارة عن أفراد أسرته الحاليين وغيرهم من المقيمين معه عند بدء الاجارة وزوجة المستقبل (٣٥) . فلا تعتبر اقامتهم معه في العين المؤجرة اجارة من الباطن تسوغ للمالك طلب الاخلاء (٣٦) ، بل تعتبر مساكنة أو مشاركة سكنية بمعنى أنهم يعتبرون شركاء للمستأجر في الاجارة تربطهم بالمؤجر علاقة ايجارية ناشئة من العقد الذى أبرمه مع المستأجر ، أى أنهم يعتبرون مستأجرين أصليين سواء من طريق نيابة من وقع العقد عنهم نيابة صريحة أو ضمنية أو من طريق اشتراطه لصالحهم اشتراطا ضمنيا ، ويحق لهم بهذه الصفة البقاء في العين المؤجرة طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانونى بعد انتهائها (٣٧) . وقد عرفت محكمة النقض المساكنة

= بل قد تكون على سبيل الإبهاء ومبنية على عمل من أعمال التسامح تقديرا لظروف خاصة ، نقض مدنى ١٩ يناير ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ - ٢١٢ - ٤٤ ، والاحكام الاخرى الواردة في الهامش رقم ٣٣ مكرر ثان .

(٣٥) انظر في هذا المعنى مصر الابتدائية ٢٨ ديسمبر ١٩٦٨ في القضية رقم ٣٦٣٥ سنة ١٩٦٨ مدنى كلى ، مصر استئناف مستعجل ٨ مارس ١٩٦٥ المشار اليه في الهامش السابق وكذلك بالنسبة الى من يرى إشراكه معه في التجارة أو الصناعة التى انشأها في العين المؤجرة ، لان الانتفاع بالعين المؤجرة لتجارة أو صناعة معروف سلفا أنه قد يقتضى هذه المشاركة ، فيعتبر المستأجر أنه اشترط ضمنا نشوء حق في الاجارة لمن يختاره شريكا له ، قرب في هذا المعنى استئناف مصر ٧ مارس ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ١١٢١ سنة ٨٨ ق . وانظر عكس ذلك فيما يتعلق بالامكن التى تؤجر لفيرس السكن استئناف القاهرة ٢٤ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٢٠٢٤ سنة ٨٦ ق .

(٣٦) ويقتصر تطبيق نظرية النيابة القانونية المفترضة على هذا الاثر وحده ، وينفى عدم التوسع في تطبيقها (راجع في ذلك ما تقدم في الجزء الاول في نبذة ١٧٠ من هذا المؤلف) .

(٣٧) قضت محكمة النقض بان المشاركة السكنية مع المستأجر منذ بدء الاجارة تخول المسكن حق البقاء في العين المؤجرة بعد ترك المستأجر الاصلى لها أو وفاته ولو لم يكن ممن ورد ذكرهم في المادة ٢١ من القانون =

بأنها المشاركة السكنية مع المستأجر منذ بدء الاجارة وانها تخول المشارك في السكن حق البقاء في العين المؤجرة بعد ترك المستأجر الأصلى لها أو بعد وفاته ولو لم يكن ممن ورد ذكرهم في المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ أو المادة ٢٩ المقابلة لها في القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ (٣٨) .
ظالما لم تنقطع اقامتهم فيها حتى وفاة المستأجر أو تركه اياها (٣٨ مكرر) ولا يشترط في ذلك استمرار اقامة المستأجر الذي أبرم العقد باسمه في العين المؤجرة (٣٩) .

= ١٩٦٩/٥٢ التى تقابلها المادة ٢٩ من القانون ٤٩/١٩٧٧ (نقض مدنى ٢ مايو ١٩٧٩ في الطعن رقم ٦٤٣ لسنة ٤٨ ق) . وفى هذا المعنى أيضا مصر الابتدائية (الدائرة الثالثة المدنية) بتاريخ ٩ ديسمبر ١٩٧٣ في القضية رقم ٧٧٩ لسنة ١٩٧٢ مدنى كلى شمال القاهرة ، ويجب اختصاصهم جميعا في المنازعات التى تنشأ بينهم وبين المؤجر (نقض مدنى ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٣٤ سنة ٥١ ق) .

(٣٨) نقض مدنى ٢ مايو ١٩٧٩ في الطعن رقم ٦٤٣ لسنة ٤٨ ق .

(٣٨ مكرر) نقض مدنى ٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٥٧ لسنة ٥٢ ق ، ١٨ ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤١٦ لسنة ٥٢ ق .

(٣٩) نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٨١ في الطعن ٤٥٢ سنة ٥٠ ق ، نقض مدنى ١٠ مارس ١٩٨٢ في الطعن رقم ١١١٨ سنة ٥١ ق ، نقض مدنى ١٦ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٦٩ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة يناير أبريل سنة ١٩٨١ ص ٢٨٩ ، وقد طبقت ذلك محكمة مصر الابتدائية بحكمها الصادر في ٢٨ ديسمبر ١٩٦٨ في القضية رقم ٣٦٣٥ سنة ١٩٦٨ مدنى كلى وايدتها فيه محكمة استئناف مصر بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ٢٥١ لسنة ٨٦ ق قضية تلخص في أن مستأجرا توفي عن زوجه التى بقيت بعد ترملها في العين المؤجرة مدة معينة ، ثم بدا لها أن تهاجر الى كندا ، ولكنها قبل أن تغادر البلاد عقدت زواجا رسميا برجل آخر متزوج من قبل وله ستة اولاد من زوجته الاولى ، فانقل الزوج الجديد للإقامة في العين المؤجرة ومعه زوجته الاولى واولادهما الستة استنادا منه الى أنه بزواجه من ارملة المستأجر الأصلى أصبح بوصفه زواجا لهذه الاخيرة اقام معها في العين المؤجرة بعض الوقت يعتبر مثلها مستأجرا أصليا لهذه العين يحق له الإقامة فيها هو وزوجته الاولى واولادها والانتفاع في ذلك بحكم الامتداد القانونى ، ورفع المالك عليهم جميعا دعوى الاخلاء لنزول المستأجرة الأصلية عن الاجار الى باقى المدعى عليهم دون ترخيص كتابى بذلك ، ودفع الزوج المقيم في العين المؤجرة الدعوى بأنه ليس متنازلا اليه عن الاجار بل مستأجرا أصليا من طريق زوجته الجديدة ، وقضت محكمة اول درجة برفض الدعوى تأسيسا على أن المدعين لم يثبتوا بطلان عقد الزواج الذى استند اليه المدعى عليهم وأنه قد ثبت لديها أن =

غير أن الاشتراط الضمنى لصالح الغير يجب قصره على أضيق الحدود ، فلا يؤخذ به فيما يتعلق بالأماكن التى تؤجر للسكن إلا لصالح الزوج المستقبل والأولاد الذين لما يولدوا (٤٠) ، ومن فى حكمهم من أقارب يمكن أن يقع عليه فى المستقبل عبء ايوائهم قانونا ، أو أدبيا (٤١) ، وفيما يتعلق بالأماكن التى تؤجر لممارسة تجارة أو صناعة أو مهنة فيها إلا لصالح من قد يختاره المستأجر شريكا له فى ممارسة تلك التجارة أو الصناعة أو المهنة (٤٢) ، وهؤلاء لا يشترط بطبيعة الحال وجودهم وقت العقد وبالتالي لا تشترط اقامتهم مع المستأجر منذ بدء

= الزوج المذكور قد أقام بعد عقد زواجه على المستأجرة الأصلية مع هذه الأخيرة فى العين المؤجرة ، وقد أيدت محكمة الاستئناف هذا الحكم .

انظر ايضا استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ اجازات) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٣١٩٨ سنة ٨٩ ق ، والدائرة ١٥ اجازات بتاريخ ٢٠ يونيه ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥٠٥٢ سنة ٨٩ ق .

(٤٠) مصر (الدائرة ٢٢) ٨ يناير ١٩٦٩ فى القضية رقم ٥٥٢٨ / ١٩٦٨ .

(٤١) فى هذا المعنى مصر (الدائرة ١٢) ١٥ يناير ١٩٦١ فى القضية رقم ١٩٧٢ سنة ١٩٦٠ الواردة وقائمه وأسبابه فيما يلى فى الهامش ٨٢ مع تعليقاتنا عليه بما يرجح تكليف وقائمه بانها مسباكة وليست مجرد ابواء أو استضافة .

(٤٢) قرب فى هذا المعنى استئناف مصر ٧ مارس ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ١١٢١ سنة ٨٨ ق ، وايضا استئناف مصر (الدائرة ١٢) بتاريخ ١٨ مارس ١٩٧٣ فى الاستئناف رقم ٣٢٢٣ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه أنه متى ثبتت مشاركة بعض المحامين للمحامى مستأجر المكتب باسمه فى شغل المكان المؤجر وكان ذلك يعلم المؤجر ومسكوته عليه ، فإن ذلك بخول هؤلاء المشاركين بعد وفاة المحامى المؤجر باسمه المكتب الاستمرار فى شغله وتحرير عقد اجار باسمائهم من الملك .

وايضا جنوب القاهرة ٣٠ مارس ١٩٧٦ (الدائرة ١٢ مدنى اجازات) فى الدعوى رقم ٢٢٥ سنة ٧٦ ق وقد قضى بأن مشاركة محامين فى مكتب المحاماة المؤجر باسم زميل لهما يجعلهما مستأجرين أصليين يستدان حقهما من عقد الاجار الاصلى ويتبعان بكافة أحكامه وبالأزايا المنصوص عليها فيه . وقد تأيد هذا الحكم استئنافيا فى الاستئناف رقم ٢١٢٦ سنة ٩٣ ق بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٧ من الدائرة ١١ . وقارن عكسه استئناف مصر ٢٤ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٢٠٢٤ سنة ٨٩ ق .

الاجارة (٤٣) •

أما فكرة النيابة الضمنية ، فتطبق بالنسبة الى جميع أفراد أسرة المستأجر ومن يرى هو أن يتكفل بسكنهم ولو لم يكن ملزما بذلك قانونا بشرط أن يكون هؤلاء وأولئك مقيمين مع المستأجر عند بدء الاجارة (٤٤) ، والا فلا يعتبر أنه قد نأب عنهم في ابرام العقد ولا يعتبرون مستأجرين أصليين (٤٥) ، ويجوز اعتبار اقامتهم معه من قبيل الايواء فقط ، ويدخلون حينئذ في الحالة الثانية التي سيجيء عرضها •

وتطبيقا لما تقدم قضت المحاكم بأنه اذا كان المستأجر رب عائلة ، فإنه يعتبر أنه يستأجر لنفسه ولأفراد عائلته ، ولا يعد هؤلاء مستأجرين من الباطن لأنهم لا يدفعون لرب الأسرة أجرة ، وسواء أسهموا معه في الأجرة المستحقة للمؤجر أو لم يسهموا وقام هو بدفع الأجرة كلها للمؤجر ، فإنهم يعتبرون مثله مستأجرين أصليين (٤٦) • واذا تخلى

(٤٣) قارن عكس ذلك نقض مدنى ٢٥ يناير ١٩٧٨ في الطعن رقم ٢٠٤ سنة ٤٤ ق الذى اشترط في المسكنة التى لا يصدق عليها وصف التاجير من الباطن أو النزول عن الايجار ولا تخول المؤجر طلب الاخلاء ، حصول المشاركة السكنية منذ بدء الايجار (اشر اليه الاستاذ أنور طلبه في ص ٩١) •
 (٤٤) نقض مدنى ١١ ابريل ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٤٠٩ سنة ٤٧ ق ، مصر (الدائرة ٥١) ٢١ أكتوبر ١٩٥٩ في القضية رقم ٢٠٠٢ سنة ١٩٥٩ ، (الدائرة الثانية) ٢١ نوفمبر ١٩٥٩ في القضية ٤٩٨٣ سنة ١٩٥٨ ، ٢٠ نوفمبر ١٩٥٩ حكمان في القضية ٤٩٩٢ سنة ١٩٥٨ وفى القضية ٤٧٧٤ سنة ١٩٥٨ ، ٢٠ مايو ١٩٦٠ فى القضية ٧٤٤ سنة ١٩٦٠ ، (الدائرة ١٢) ٢٠ نوفمبر ١٩٦٠ فى القضية ١٠٥٦ سنة ١٩٦٠ ، (الدائرة الاولى) ٢٩ مايو ١٩٦١ فى القضية رقم ٤٩٥ سنة ١٩٦١ ، الجيزة الابتدائية (الدائرة ٥) ٢٤ نوفمبر ١٩٦٦ فى القضية ١٦٠ سنة ١٩٦٤ ، وأيضا ٢٩ مارس ١٩٦٦ فى القضية ١٠٧ سنة ١٩٦٥ ، استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ ايجارات) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٣١٩٨ سنة ٨٩ ق •

(٤٥) انظر استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ ايجارات) بتاريخ ٢٨ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٤٢٤٢ سنة ٩٠ ق ، وأيضا الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٥ ابريل ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٧٩٤ سنة ٩٠ ق •

(٤٦) مصر الابتدائية (الدائرة الرابعة) ٢٨ ابريل ١٩٥٦ فى القضية رقم ٧٣٧ سنة ١٩٥٦ • نقول ذلك تأسيسا على وجود نيابة مفترضة بين =

أحدهم عن العين المؤجرة - ولو كان هو رب الأسرة الذي عقد الإيجار باسمه - وظل الباقيون أو بعضهم فيها فانهم يعتبرون مستأجرين أصليين ، لا يجوز للمؤجر أخلاؤهم (٤٧) ، ولو قاموا بأيواء غيرهم معهم

= المستأجر والمساكنين له من وقت بدء الإجارة . وقد رفضت محكمة النقض الأخذ بفكرة التليية الضمنية ولكنها سلمت بأحقية المساكنين في الاستمرار في العقد (انظر الجزء الاول من هذا المؤلف نبذة ١٧١ ص ٨٢٢ وما بعدها) .

(٤٧) وقد اخذت المؤسسة العامة للتأمين بذلك في قرارها الصادر بتاريخ ٦ يولييه ١٩٦٧ بالسماح لمن كانوا يشغلون الأعيان المملوكة لشركات التأمين منذ سنة أو أكثر في التاريخ المذكور من طريق مستأجرين تلك الأعيان الأصليين بتحرير عقود إيجار لهم باسمائهم بعد وفاة أولئك المستأجرين أو تركهم تلك الأعيان .

وقضت محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ٢٦ إجراءات) بتاريخ ٢٥ مارس ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٢٢٤ لسنة ٩١ ق المرفوع عن الحكم رقم ٥٩٧ لسنة ١٩٧٣ م . ك جنوب القاهرة الصادر في ٨ ديسمبر ١٩٧٣ بأن قرار مؤسسة التأمين سالف الذكر (المقدمة صورته بحافظة المستأنف عليه في الاستئناف رقم ١٠٤٠ لسنة ٩١ ق) ملزم للمؤسسة المذكورة حيث قد صدر من رئيس مجلس إدارتها ، وقد توافرت في المستأنف عليه شروط تطبيقه ، وأيدت الحكم المستأنف سالف الذكر بالزام المدعى عليه بتحرير عقد إيجار للمدعى عن الشقة موضوع النزاع لمجرد ثبوت شغلها أياها منذ سنة سابقة على صدور قرار المؤسسة سالف الذكر .

وفي هذا المعنى أيضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إجراءات بتاريخ ٢٤ يونيو ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٣٣٩٥ لسنة ٨٩ ق المرفوع عن الحكم رقم ١١٤٩٦ لسنة ١٩٧١ مخني كلى شمال القاهرة .

وقضت بعكس ذلك محكمة النقض بتاريخ ٢١ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن ٥١/١٦٦٦ ق حيث قررت أن المادة ٣ من قانون المؤسسات العامة وشركات القطاع العام الصادر بالقانون رقم ١٩٦١/٣٢ ينص على أن تختص المؤسسة العامة بسلطة الإشراف والرقابة والتنسيق وتقييم الأداء بالنسبة للوحدات الاقتصادية التابعة لها دون تدخل في شئونها التنفيذية ، وحددت المادتان ١٥ و ١٦ من هذا القانون العلاقة بين المؤسسة العامة والوحدات الاقتصادية التابعة لها بصدد تنفيذ خطة التنمية ولوردت الفكرة الإيضاحية للقانون أن المقصود من الإشراف والرقابة والتنسيق أن المؤسسة لا شأن لها بالنسبة لوحداتها في الشئون التنفيذية ، بل ينطو بهذه الشئون للشركة التي لها شخصيتها الاعتبارية المستقلة عن المؤسسة طبقاً لنص المادة ٣٦ من القانون .

لما كان ذلك فإن ما اقترحه مجلس إدارة المؤسسة المصرية العامة =

من أقاربهم أو أصدقائهم (٤٨) •

وإذا ترك رب الأسرة العين المؤجرة وبقي فيها سائر أفراد أسرته ، فإنهم يعتبرون مثله ، ولا يؤثر تركه العين المؤجرة على حقهم في الإقامة معه ولو لم يكونوا من أقاربه الذين أشارت اليهم المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ماداموا قد أقاموا معه منذ بدء الإجارة • وعلى ذلك يثبت حق البقاء في العين المؤجرة لابن عم المستأجر الذي ساكنه في العين المؤجرة منذ إبرام العقد وحتى تركه العين (٤٨ مكرر) •

ومن باب أولى يثبت هذا الحق لزوجـة المستأجر الذي ساكنته منذ إبرام العقد وحتى تركه العين المؤجرة ، ولو طلقها عند التـرك أو بعده ،

== للتأمين في اجتماعه بتاريخ ٩ يونيه ١٩٦٧ من التعاقد مع من يثبت أنه يشغل إحدى الوحدات بعقارات شركات التأمين في هذا التاريخ بسند لا يلزم هذه الشركات والأى يوضع موضع التنفيذ الا اذا قرر ذلك مجلس ادارة الشركة الذى يقوم بادارتها ويتولى شئونها التنفيذية •

ونحن نرى ان هذا القضاء محل نظر للاستيلاء التى ابديناها فى قضيتى فيليبس وميريلاند - الاولى فى الاستئناف رقمى ٢٤٢٨ و ٢٤٤٧ سنة ٩٤ ق استئناف القاهرة اللذين فصل فيهما بتاريخ ٨ يونيه ١٩٧٨ ، والثانية فى استئناف الحكيم رقمى ١٩٨٦/٧٨٩٩ و ١٩٨٥/١٢٧٠٢ استئناف القاهرة ايجارات •

(٤٨) مصر (الدائرة ١٢ -) ٩ أبريل ١٩٦١ فى القضية رقم ٢٤٧٦ سنة ١٩٦١ وتلخص وقائعها فى أن رب الأسرة ترك العين المؤجرة اليه لابنته التى كانت تقيم معه وقت العقد ، غاوت هذه صديقة لها ، فرغ المالك دعوى الاخلاء على رب الأسرة وعلى صديقة ابنته مدعى حصول تاجير من باطن الأول الى الثانية ، وثبت للمحكمة أن المدعى عليه الأول امننا تخلى عن الشقة لابنته التى كانت مقيمة معه وان هذه آوت صديققتها معها دون أجر ، فرفضت الدعوى لانتفاء التاجير من الباطن •

(٤٨ مكرر) وهذا مع عدم الإخلال بحق المستأجر نفسه بأن تبقى له صفة المستأجر وان يبقى العقد باسمه ، فإذا حرر المؤجر عقد إيجار آخر للمساكن عن العين المؤجرة للاول ذاتها كلها أو بعضها ، وقع هذا العقد الأخير باطلا باعتباره عقداً ثانياً. وارداً على عين مؤجرة قبل انتهاء مدة إيجارتها الاولى طبقاً للمادة ٢٤ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (فى هذا المعنى نقض مدنى ٧ مارس ١٩٨٤) مجموعة أحكام النقض ٣٥ - ٦٢٧ - ١١٨ •

لأن هنا لا ينشأ من نص المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بل من مساكنتها له منذ إبرام الاجارة وحتى تاريخ الترك . ولا يختلف الأمر فيما لو تم الطلاق والتنازل عن الاجارة في وقت واحد ولا سيما اذا ثبت أن تنازل الزوجة عن الشقة مسكن الزوجية انما تم في مقابل تنازل الزوجة عن مؤخر صداقها أو ما تستحقه من نفقة لأن ذلك يدل على أن الطلاق الذي وقع بينهما ليس عملا قانونيا بسيطا ثم أعقبه التنازل على السكن مما يجعل هذا التنازل حاصللا لغير زوجة فلا ينطبق عليها حكم المادة ٢٩ من ق ٤٩/١٩٧٧ بل عمل قانوني مركب هو طلاق ببذل أو بمقابل أو خلع فلا يتم الا بالتنازل عن الشقة ، مما يجعل التنازل حاصللا الى الزوجة قبل وقوع طلاقها فستفيد من المادة ٢٩ نسالة الذكر .

وقد قضت محكمة مصر الابتدائية في ١٢ فبراير ١٩٥٥ (الدائرة الرابعة) بأنه اذا استأجر شخص مسكنا ليقيم فيه هو وشقيقه ، فان هذا الفعل الذي يؤديه الظاهر ويتمشى مع السير العادي للأمر لا يحقق مخالفة التأجير من الباطن بالمعنى الذي يقصده القانون ، ولا يتغير وجه المسألة اذا ثبت أن أحد الأخوين انتقل الى مسكن آخر بسبب ظروفه العائلية لأن الاجارة تعتبر معقودة لهما من بادئ الأمر ، وقد ناب من تحرر العقد باسمه عن أخيه وذويه نيابة فعلية لها سند صحيح مما جرى به العرف الاجتماعي (٤٩) .

وقضت محكمة النقض بأن استلام المستأجر العين المؤجرة وعدم

(٤٩) المحللة ٣٦ — ٢٨٥ — ٤٦٥ ، وفي هذا المعنى ايضا مصر الابتدائية (الدائرة ١٣) ٥ مايو ١٩٥٤ في القضية رقم ٥٢٨٣ سنة ١٩٥٣ . وايضا ٢٣ يناير ١٩٥٨ في القضية رقم ١٢٥٣ ، (الدائرة الرابعة) ٣١ مارس ١٩٥٦ في القضية ٢٣١٦ سنة ١٩٥٥ .

(٤٩) مكرر) نقض معنى ٢٦ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٦٩ سنة ٤٩ ق مجموعة احكام النقض ٣١ — ٩٢٦ — ١٨٢ ، ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٢٤ سنة ٥١ ق .

اقامته بها أصلا وشغلها بلعبه ابتداء ، يخول للأخير حق التصك بامتداد العقد لصالحه دون اشتراط الاقامة المشتركة مع والده (٤٩ مكرر) .

كما قررت أن للمستأجر أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة (٥٠) أو أن يعهد الى غيره بإدارة المحل المؤجر (٥١) أو أن

(٥٠) نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢١٠ سنة ٥٤ ق ، ٢٩ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٧٥ سنة ٥٥ ق وقد جاء فيه أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن حق المستأجر الاصلى في ادخال شريك معه في المحل التجارى المؤجر له لا يعد تنازلا أو تخليا عن انتفاعه بالعين المؤجرة بشرط أن تكون الشركة حقيقية ، وأن مناط قيام الشركة في مفهوم المادة ٥٠٥ مدنى هو وجود نية المشاركة في نشاط ذى تيمة ومساهمة كل شريك في الربح والخسارة ، نقض مدنى اول يونيه ١٩٧٧ في الطعن ٧٤٠ سنة ٤٢ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٣٤٦ — ٢٢٣ وقد جاء فيه أنه يجوز للمستأجر أن يعهد الى الغير باستغلال المتجر الذى انشأه في العين المؤجرة دون أن يعتبر ذلك تاجيرا من الباطن ، فإذا كلف المستأجر آخر بإدارة المقهى الذى انشأه في العين المؤجرة مع التزامه بتسليمه اليه فور طلبه لا يعتبر ذلك تاجير من الباطن ، وايضا نقض مدنى ١٨ مارس ١٩٦٥ مجموعة احكام النقض ١٦ — ٢٤٦ — ٥٤ وقد جاء فيه أنه اذا كان الطاعنان يشتركان مع المستأجرة الاصلية في ادارة المقهى التى اقيمت على عين النزاع ، فان وجودهما أصلا في عين النزاع المؤجرة لا يكون بطريق الغصب ، بل بمقتضى عقد الشركة . فإذا كانت هذه الشركة مباحة ولا شئ في القانون ولا في عقد الايجار المحرر بين المؤجر والمستأجرة يمنع من قيامها ، فان الطاعنين يكون شأنهما في شغل العين المؤجرة شأن المستأجرة . وايضا ١٦ يونيه ١٩٧٩ في الطعن رقم ٥٥٢ سنة ٤٢ ق (البكرى ج ١ ط ٣ ص ٧٧٤) ، ١١ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ١١٠٠ سنة ٤٨ ق ، ١٠ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢١٠ سنة ٥٤ ق ، وقد جاء فيه : ان النص في الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه : « ... فإذا كانت العين مؤجرة لنشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاء المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الاحوال » ، يدل على أن المشرع أقر حق الشريك الذى يحضه المستأجر الاصلى معه في استغلال العين في الاستمرار بالانتفاع بها بعد ترك الاخير لها ، والزام المؤجر بموجب الفقرة الأخيرة من هذه المادة بتحرير عقد ايجار له ، وهو ما أقره المشرع كذلك بما نص عليه بالفقرة ج من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من استثناء هذه الحالة من الحظر الذى أورده تلك المادة على حق المستأجر في التنازل عن المكان المؤجر أو في تاجيره من الباطن بغير ان كتابى صريح من المالك للمستأجر الاصلى أو تركه للغير بقصد الاستغناء نهائيا ، وكان الحكم قد خالف هذا النظر ، وأقام قضاءه باخلاء عين النزاع ، ورفض تحرير عقد ايجار للطاعنة عن هذه العين على أن .. فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . وفى =

يسكن معه صديقا أو ذا قربي دون أن تبلغ المشاركة أو التفويض في الإدارة أو المسكنة مبلغ التأجير من الباطن (٥٢) . هذا ولو لم يذكر المستأجر في عقده أنه يستأجر له ولشركائه ، ومن باب أولى أن يكون له هذا الحق إذا ذكر ذلك (٥٣) .

= هذا المعنى أيضا نقض مدني ٢٢ يناير ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٧٩ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه أن اقدم مستأجر العين على اشراك غيره معه في النشاط التجاري الذي يباشره فيها من طريق تكوين شركة بينهما لا يعدو أن يكون استمرارا من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيها اجرت من اجله بعد ان ضم الى رأسمائه المستثمر فيها حصة لآخر على سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك دون أن ينطوي هذا بذاته على معنى تظلي المستأجر لتلك العين عن حقه في الانتفاع بها ، سواء كلها أو بعضها ، الى شريكه في المشروع التجاري بأي طريق من طرق التظلي ، ايجارا كان من الباطن أو تنازلا عن حق الايجار — لانقضاء مقتضى ذلك قانونا ، بل يظل عقد ايجار العين على حاله ثابتا لمصالح المستأجر وحده (أيضا نقض مدني ١٦ يونيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٢٠ — ٢ — ٦٣٦) .

وأيضا مصر (الدائرة الثانية) ٢٨ نوفمبر ١٩٥٩ في القضية ٤٢٠٥ سنة ١٩٥٩ .

انظر أيضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٧٨٠ سنة ٩٠ ق ، وقارن استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٠ يونيه ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٩٢١ سنة ٨٧ ق وقد أيد الحكم المستأنف القاضي بالإخلاء لأن المستأجر كون شركة مع آخر وأجر العين المؤجرة اليه الى تلك الشركة ، وخالف الاستعمال المتفق عليه بتحويل العين من سكن خاص الى مقر لتلك الشركة .

وانظر استئناف القاهرة ١٨ مارس ١٩٧٣ في الاستئناف رقم ٣٢٢٢ سنة ٨٩ ق وقد قضى بأن مشاركة بعض المحامين للمحامى مستأجر المكتب باسمه في شغل المكان المؤجر يخلو هؤلاء المشاركين بوفاء المؤجر باسمه المكتب الاستمرار في شغله وتحرير عقد ايجار باسمائهم من الملك .

(٥١) نقض مدني أول يونيه ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٣٤٦ — ٢٢٣ سالف الذكر ، وأيضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٧٨٠ سنة ٩٠ ق .

(٥٢) مصر الابتدائية (الدائرة ١٣) ٢٠ ديسمبر ١٩٥٤ في القضية رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٤ ، و (الدائرة الرابعة) ٢٨ أبريل ١٩٥٦ في القضية رقم ٧٣٧ سنة ١٩٥٦ ، ١٦ أكتوبر ١٩٥٤ المحللة ٣٦ — ٩٠٦ — ٤٣٧ ، استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٩ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٣١٤ سنة ٨٩ ق .

(٥٣) مصر (الدائرة ١٣) ٤ يونيه ١٩٥٣ في القضية ٤٥٥١ سنة ١٩٥٢ =

وقضت أيضا بأن اشراك المستأجر شخصاً آخر معه في المحل التجاري الذي أقامه في العين المؤجرة لا يعتبر تأجييراً من الباطن (٥٤) بشرط أن تكون الشركة حقيقية أى لم يقصد بها ستر احوال الشريك المزعوم محل المستأجر الأصلي (٥٥) ، ويكون اثبات أو نفى جدية

= وقد جاء فيه أن الذى تستخلصه المحكمة مما تقدم أن عقد الإيجار الصادر من المالكة السابقة عن العين محل النزاع صادر إلى المدعى عليه الأول وشركائه دون تحديد أسمائهم ، مما يفيد التصريح له باستبدال آخرين معه في الانتفاع بالعين المؤجرة . ولما كان العقد خلواً من ورود الاسماء لهؤلاء الشركاء ، فإنه يكون من الطبيعى أن يشرك المدعى عليه الأول في الانتفاع بالعين من يراهم من الشركاء ودون أن ينطوى ذلك على مخالفة لشروط عقد الإيجار فيما يتعلق بهذا التأجير من الباطن ، إذ لا ترى المحكمة في ذلك التصرف من جانب المدعى عليه الأول تأجييراً من الباطن كما لا ترى في العقود المقننة ضرورة ما يغير من سلامة هذا النظر إذ هو في حقيقته عقد مشاركته بطريق الحاضر من المدعى عليهم الثلاثة لاستغلال العين المؤجرة .

(٥٤) نقض مدنى ١٦ يونيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٦٢٦ — ٢٠٤ وقد جاء فيه أن قيسام مستأجر العين بإشراك آخر معه في النشاط المالى الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلى راسمائه المستثمر فيها حصة لآخر على سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك . دون أن ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى المستأجر لتلك العين عن حقه في الانتفاع بها سواء كلها أو بعضها إلى شريكه في المشروع المالى بنى طريق من طرق التخلّى — إيجاراً كان من الباطن أو تنازلاً عن الإيجار — لانتهاء مقتضى ذلك قانوناً بل يظل عقد إيجار العين على حاله قائماً لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن ذلك العقد إلى الغير ، وطبقت ذلك على ادخال الطبيب شريكا معه في استغلال العيادة المؤجرة اليه ، فلم تعتبر ذلك نزولاً عن الإيجار أو تأجييراً من الباطن ، وأقرت رفض طلب إخلاء الطبيب المستأجر للعيادة .

وفي هذا المعنى نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٥٥٤ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أنه في هذه الحالة يبقى عقد الإيجار لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر عدم جدية الشركة وتخليه عن حقوقه المتولدة من العقد . وفي هذا المعنى أيضاً نقض مدنى ٢٣ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٤٣ سنة ٥١ ق . وقضت في حكم آخر بأن دفاع المؤجر الجبنى على أن عقد الشركة الذى يندرج به المستأجر عقد صورى يعتبر دفاعاً مهورياً يتعين على الحكم أن يحصيه ويقول كلمته فيه ، والا كان مشوباً بقصور يبطله (نقض مدنى ٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥٩٨ سنة ٥١ ق) .

(٥٥) نقض مدنى ٥ أبريل ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ — ٩١٤ — =

= ١٧٢ ، و ١٦ مايو ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٣٥ — ١٢٥٥ — ٢٤٠ ، مصر (الدائرة ١٩) بتاريخ ١٢ يناير ١٩٥٨ في القضية ١٩٤٩ لسنة ١٩٥٧ . (الدائرة الثانية) ٢٨ نوفمبر ١٩٥٩ في القضية ٤٢٠٥ لسنة ١٩٥٩ ، الاسكندرية الابتدائية ٨ يناير ١٩٥١ التشريع والقضاء ٣ — ٥٠٥ — ١٥٥ وتخص وقتض هذا الحكم في ان مستاجر محتل لبيع القول أبرم عقد شركة مع آخر فيما يتعلق بهذا المتجر ثم اتفقا بعد سنة على حل هذه الشركة وعلى ان يختص الشريك الجديد بالمحل ، فاعتبر المؤجر ذلك تاجيرا من الباطن لا يسوغ له طلب الاخلاء ورفع الدعوى بذلك على كل من المستاجر الاصلى وشريكه المزعوم ، ونفع الاخير الدعوى بانتقاء التاجر من الباطن وبأن الامر لا يدعو ان يكون عقد شركة وانعته *société de fait* اعقبه بيع جبرى ، واخالت المحكمة الدعوى على التحقيق ليثبت المدعى بكافة الطرق ان المدعى عليه الاول قد اجر من باطنه الى المدعى عليه الثانى الدكان محل النزاع وان الشركة التى انعقدت بينهما ثم انحلت بعد سنة شركة صورية محضة مقصود بها ستر التاجر من الباطن ، وصرحت للمدعى عليهما بالنفى بالطرق عينها . ويؤخذ من ذلك بطريق مفهوم المخالفة أنه لو ثبت ان الشركة حقيقية فان مجرد اشراك المستاجر شخصا آخر لا يعتبر تاجيرا من الباطن يسوغ الاخلاء .

وقد ثبت للمحكمة ان عقد الشركة صحيح بين المتعاقدين ولو أنه لم تتخذ بشانه الاجراءات القانونية من شهر وخالاه وأنه يترتب على عدم اتخاذ هذه الاجراءات ان الشركة تعتبر شركة واقعية لا يمكن الاحتجاج بها على الغير ، ثم رتب على ذلك ان حل الشركة وترك المحل الى الشريك الجديد لا يمكن الاحتجاج به بهذه الصفة على المؤجر ولا يعتبر الا نزولا من المستاجر عن الاجارة الى الشخص الآخر ، وقالت عن هذا النزول أنه نزول اختياري لم تقض به الضرورة التى تسوغ في حالة بيع الجدك استمرار الاجارة لصالح المشتري ، ثم اعطت النزول عن الايجار حكم التاجر من الباطن من حيث أنه يعتبر مسوغا للاخلاء ، وقضت باخلاء العين وبالزام الشريك المزعوم بتسليمها الى المؤجر .

وفي حكم آخر صدر من محكمة مصر (الدائرة ١٢) بتاريخ ٢٨ سبتمبر ١٩٥٢ في القضية رقم ٨٧٥ لسنة ١٩٥٢ ادعى المستاجر الشركة مع الشخص الذى ينسب اليه أنه اجر اليه من الباطن . ولما لم يثبت للمحكمة وجود عقد الشركة المزعوم ، بل قدم لها المؤجر ايضا بالاجرة صادرا من المستاجر الاصلى الى المستاجر من الباطن قضت بالاخلاء .

وقضت محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ١٣ . اجارات) بتاريخ ١٨ مارس ١٩٧٣ في الاستئناف رقم ٣٢٢٣ سنة ٨٩ ق بأنه متى ثبتت مشاركة بعض المحامين للمحامى مستاجر المكتب باسمه في شغل المكان المؤجر وكان ذلك يعلم المؤجر وبسكوته عليه ، فان ذلك يخلو هؤلاء المشاركين بعد وفاة المحامى المؤجر باسمه المكتب الاستمرار في شغله وتقرير عقد ايجار باسمائهم من الملك .

= وفي هذا المعنى ايضا القاهرة الابتدائية (الدائرة الثالثة جنوب) بتاريخ ٢٠ يونيه ١٩٧٥ في لقصية رقم ٢٨١٤ سنة ١٩٧٥ مدنى كلى جنوب القاهرة (الأستاذ محمد جمال عبد العزيز المحامى ضد شركة الشرق للتأمين) وقد جاء فيه انه : « وان كان المشرع قد حظر التأجير من أربابين أو النزول عن الأيجار أو ترك العين المؤجرة بأى وجه من الوجوه (المادة ٢٢ من قانون أيجار الاماكن رقم ١٩٦٩/٥٢) بغير إذن كتابى صريح من المالك ، الا أن من المستقر عليه قضاء ان إبرام المستأجر الاصلى عقد شركة فى العين المؤجرة أو ادخاله شركاء له فى استغلال المنشأة أو النزول عنها لشركة أخرى اذا كانت الشركة الحديثة استمرارا للولى ، وان كل هذه التصرفات هى من قبيل التصرفات غير المحظورة من جانب المستأجر الاصلى ولا تعد من قبيل التأجير من الباطن أو النزول عن الأيجار . فاذا كان الثابت فى واقعة الدعوى المطروحة أن المرحوم الأستاذ أحمد الخضرى المحامى المستأجر الاصلى للعين المؤجرة قد اشرك معه المدعى فى مكتب محاماة طبقا لعقد الشركة المحرر بينهما فى هذا الشأن بتاريخ ٢٠ سبتمبر ١٩٦٩ فلا يعدو الأمر عقد شركة أو ادارة تشغيل المكتب وليس تأجيرا من الباطن أو تنازلا عن الأيجار أو تركا للعين المؤجرة ، واستمر الشريكين يملكان مهنة المحاماة تنفيذا لعقد الشركة حتى أحيل الشريك الآخر الى التقاعد ، فنخرج عن نصيبه فى المكتب الى شريكه الآخر وتحرر بينهما عقد التخارج المؤرخ ١٨ مارس ١٩٧١ ، وبالتالي فإنه ليس ما يحول قانونا دون اشتراك المدعى مع المستأجر الاصلى فى مهنة المحاماة ، ويحق للمدعى بهذه الصفة البقاء فى العين المؤجرة طوال مدة الإجارة والانتفاع بالامتداد القانونى بعد انتهائها ، كما وان تخرج أحد الشركاء الذى كان مستأجرا أصليا لشقة النزاع عن نصيبه فى المنشأة واستقلال المدعى بفردة بالعمل فى المكتب ليس فيه خروج على شروط التعاقد أو مخالفة لاحكام القانون لأنه اذا كانت المادة ٥٩٤ مدنى تنبىح للمحكمة أن تقضى ببقاء الأيجار فى حالة بيع المنشأة التجارية أو الصناعية للغير رغم وجود الشرط المانع ، فإنه من باب أولى يكون للشريك الذى اضحى فى حكم المستأجر الاصلى أن ينتقل اليه نصيب شريكه الآخر سواء احتفظت الشركة بوضعها القانونى أو انتقلت الى منشأة فردية طالما قد توافرت الشروط المقررة لاعمال حكم القانون المنى فى بيع المنشأة التجارية أو الصناعية اذ يتقاعد الشريك المتخرج بعد أن أصبح غير قادر على العمل توافرت حالة الضرورة فى التصرف فى حصته ، وليس ثمة ضرر يعود على الشركة المؤجرة من هذا التصرف ، وقد قام المدعى باخطار الأخيرة بجميع الخطوات والمراحل التى تمت بينه وبين شريكه حتى استقر الوضع بانفراده بمكتب المحاماة ، ولم تستظهر المحكمة ما يوحى من قريب أو بعيد عدم جدية عقد الشركة الاول أو عقد التخارج بدليل مستند من واقع الاوراق ، وقد استأنذ المدعى الشركة المؤجرة فور انعقاد الشركة وبعد إبرام عقد التخارج مع شريكه بثبات الغلاقة الأيجارية معه مباشرة وتحرير عقد أيجار معه بهذا المعنى دون أن تستجيب لهذا الطلب رغم علمها بهذه التطورات من المكاتبات المتبادلة بينهما منذ سنة ١٩٦٩ ومن الدعاوى المرددة بينها وبين عملاء المدعى والى اتخذ فيها شقة النزاع محلا مختارا لمكتبه ، =

الشركة وواقعة التأجير من الباطن مما يستقل بتقديره قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله (٥٥مكرر) . وكذلك اثبات نية المشاركة وتقدير توافرها لدى الشركاء (٥٥مكرر ٢) . أما اذا ترك المستأجر العين تبعاً لتخارجه من الشركة فقد قضت محكمة النقض أنه : « بالتخارج يتعين على المستأجر أن يعود الى الانفراد بمنفعة العين المؤجرة ، فإذا ما ثبت أنه تخلى عن حقوقه فيها الى الغير ، ولو كان هذا الغير هو الشركة التى تخارج منها أو أحد الشركاء فيها ، غان هذا التخلي تقوم به احدى صور الترك الذى يجيز للمؤجر طلب اخلاء العين عملاً بالمادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على

= الامر الذى يفنى عن اجراءات الشهر الشككية ، ومن المقرر انه كما يجوز للمشتري أن يدفع دعوى المؤجر التى ترفع عليه ، فانه يجوز له أن يرفع الدعوى على المؤجر بطلب صدور الحكم باعتباره حالاً محل المستأجر حلاً نائذاً في حق المؤجر ، ويتعين لذلك القضاء بلبثات قيام علاقة إيجارية بين طرفي الدعوى عن الشقة محل النزاع والزم الشركة المدعى عليها بتحرير عقد ايجار كتابي يتضمن نفس شروط عقد الإيجار الاصلى » .

قرب ايضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٣١٤ سنة ٨٩ ق (استئناف الاستاذ مصطفى أحمد العسال المحامي ضد البنك المركزي) وقد اعتبر مشاركة محامى للمحامى المستأجر الاصلى مع بقاء هذا الاخير في العين المؤجرة من قبيل اذواء أو الاستضافة لا من قبيل التأجير من الباطن الذى يقع تحت الحظر ولو ثبت أن المحامى المشارك يسهم مع المستأجر الاصلى في مصروفات المكتب .

وانظر فيها يتعلق بضرورة اتخاذ اجراءات النشر عن الشركة أو عديها لا يمكن دفع المستأجر الذى اشرك غيره معه دعوى الاخلاء المرفوعة عليه من المؤجر نقض مدنى ١٦ يونيه ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٢ - ٦٣٦ - ٣٠٤ .

(٥٥مكرر) نقض مدنى ٢٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٥٥٤ سنة ٥١ ق .

(٥٥مكرر ٢) نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥٨ لسنة ٥١ ق .

واقعة الدعوى (٥٥٥مكرر) ، بل قضت بأن للمستأجر أن يشرك غيره في محله التجارى أو الصناعى وأن يعهد لشريكه بالادارة دون أن يكون في مثل هذه التصرفات اخلال بالشرط المانع من التأجير من الباطن (٥٦) ، اذ يعتبر العقد في هذه الحالة عقد شركة أو عقد *contrat de gérance* ادارة واستغلال لا تأجيرا من الباطن أو نزولا عن الايجار أو تركا للعين المؤجرة (٥٧) ، طالما أن المستأجر الأصلي باق في الشركة ولم يتخل عن

(٥٥٥مكرر) نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٢٠٣ لسنة ٤٧ ق .

(٥٦) نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٢٠٣ سنة ٤٧ ق وقد أكد أنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن قيام مستأجر العين بإشراك آخرين معه في النشاط المالى والصناعى الذى يباشره فيها من طريق تكوين شركة بينهم لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أوجرت من أجله بعد أن ضم الى رأسماله المستثمر حصصا لآخرين على سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك ، ويكون شأن هؤلاء الشركاء في شغل العين المؤجرة شأن المستأجر ، دون أن ينفوى هذا بذاته على معنى تخلى مستأجر العين عن حقه في الانتفاع بها سواء كلها أو بعضها الى شركته في المشروع المالى باى طريق من طرق التخلى — ايجارا كان من الباطن أو تنازلا عن الايجار — لاتضاء مقتضى ذلك قانونا بل يظل عقد ايجار العين على حاله قائما لصالح المتأجر وحده ، ما لم يثبت بديل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة من هذا العقد الى الغير بآية صورة من صور التخلى .

وانظر في هذا المعنى احكام المحاكم الابتدائية السابقة على ذلك في نفس الموضوع من طبعثا السابقة لهذا المؤلف (الجزء الثانى ص ١٢٠ هامش ٥٦) مصر (الدائرة الرابعة) ١٦ اكتوبر ١٩٥٤ الحماية ٣٦ — ٩٠٦ — ٤٣٧ ، و (الدائرة ٣١) في ٢٤ يونيه ١٩٦٢ في القضية ٢٦٥٣ سنة ١٩٦١ وقد جاء فيه أن المحكمة ترى وفقا لما جرى عليه القضاء أن مشاركة الاسمى عليه الثانى للمدعى عليه الاول في الورشة موضوع النزاع لا تبطل مبلغ التأجير من الباطن وأنها مشاركة حقيقية يعلمها المدعى منذ امد طويل ومن ثم تكون الدعوى الحالية على غير اساس سليم من القانون .

(٥٧) في هذا المعنى نقض مدنى فرنسى ٥ مارس ١٩٢٨ غازيت القضاء ١٩٢٨ — ١ — ٧٧٦ وقد جاء فيه أنه لا يعد اخلالا بالشرط المانع من التأجير من الباطن أو من النزول عن الايجار دون موافقة الملك أن يعهد للمستأجر باستغلال المتجر المنشأ في العين المؤجرة الى شخص آخر بموجب عقد استغلال لم تثبت صوريته وليس فيه ما يسمح باعتباره تأجيرا من الباطن .

انظر ايضا نقض مدنى فرنسى ٣ مارس ١٩٢٦ سبرى ١٩٢٦ — ١ — ١٦٧ غازيت القضاء ١٩٢٦ — ٢ — ١٩ .

أجارتها ، غير أنها قررت أنه مما يتنافى مع الشركة ويدخل في التأجير من الباطن الاتفاق على أن يتحمل أحد الطرفين جميع تبعات المشروع ونفقاته وعلى أن يكون للطرف الآخر نصيب من الربح محدود (٥٧مكرر) .

= وحكم بأنه لا ينفي عن العقد صفة النزول عن الإيجار مجرد تسميته عقد استغلال إذا كان منصوفاً فيه أن الاستغلال على ذمة المستغل *à ses risques et périls* وأن عليه سداد جميع نفقات الاستغلال وبخاصة الأجرة والعوائد ورسم الرخصة والتأمين وأن له أن يستغل كما يشاء وأن يحل غيره محله وأن المالك يتعهد بأن يمتنع عن أن ينشئ محلاً آخر مماثلاً في منطقة معينة الخ . (استئناف باريس ٢٤ مارس ١٩٢٦ غازيت القضاء ١٩٢٦ — ٢ — ٢٠) .

وقضت بمثل ذلك محكمة النقض بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٢٠٣ سنة ٤٧ ق حيث أكدت أن المقرر في قضائها أن قيام مستأجر العين بإشراك آخرين معه في النشاط المالي والصناعي الذي يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهم لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلى رأسماله المستثمر حصصاً آخرين على سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك ، ويكون شأن هؤلاء في شغل العين المؤجرة شأن المستأجر دون أن يتطوى هذا بذاته على مبنى تخلى مستأجر العين عن حقه في الانتفاع بها ، سواء كلها أو بعضها إلى شريكه في المشروع المالي بأية طريقة من طرق التخلي — إيجاراً كان من الباطن أو تنازلاً عن الإيجار لانتفاء مقتضى ذلك قانوناً ، بل يظل عقد إيجار العين على حاله قائماً لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن هذا العقد إلى الغير بأية صورة من صور التخلي ، ولو كانت هذه الصورة تبعاً لتخارجه من عقد الشركة الذي أبرمه مع الغير ذلك أن بالتخارج يتعين على المستأجر أن يعود إلى الانفراد بمنفعة العين المؤجرة ، فإذا ما ثبت أنه تخلى عن حقوقه فيها إلى الغير ، ولو أن هذا الغير هو الشركة التي تخارج منها أو أحد الشركاء فيها ، فإن هذا التخلي تقوم به إحدى صور الترك الذي يجيز للمؤجر طلب إخلاء العين عملاً بالمادة ٣/٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى .

(٥٧مكرر) نقض مدني ٢١ فبراير ١٩٨١ في الطعن رقم ١٠٨٨ سنة ٥٠ ق ، نقض مدني ١٣ ديسمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ٦٩ سنة ٥٠ ق مجلة القضاء عدد يناير أبريل ١٩٨١ ص ٣٥٦ و ٣٥٧ وقد جاء فيه « لما كان الثابت من المستندات المقدمة من الطاعنين بملف الطعن أنهم تمسكوا أمام محكمة الموضوع بدرجيتها بدفاع مؤداه أن الرابطة بينهم وبين آخر هي =

ويعتبر تكييف العلاقة بين المستأجر ومن يشركه معه في الانتفاع بالعين المؤجرة مسألة قانونية يتعين على المحكمة أن تفصل فيها فلا مسبقا تخضع فيه لرقابة محكمة النقض ولا يجوز لها أن تتركها للخبير الذي ندبته . وإذا أبدى الخبير فيها رأيا تعين على المحكمة أن تمحصه وأن تقول كلمتها هي فيه (٥٧مكرر٢) .

وإذا اعتبر ادخال المستأجر شريكا معه في الانتفاع بالعين المؤجرة

= مشاركة في استغلال وإدارة جزء من الورشة القائمة على أرض النزاع وأن هذه المشاركة لا تعد تأجيلا من الباطن أو شازلا عن الإيجار ، وكان الحكم المطعون فيه قد استند في النتيجة التي خلص إليها على ما ساقته الخبر في تقريره للتدخل على أن التصرف القانوني الذي أجراه الطاعن الأول هو تأجير من الباطن وأن عقد الشركة المقدم هو عقد صوري ورتب الحكم على ذلك قضاءه بفسخ العقد ، حالة أن وصف الرابطة بين الخصوم وأسباب التكييف القانوني عليها هي مسألة قانونية بحتة ، فلا يجوز للخبير أن يتطرق إليها ، ولا للمحكمة أن تنزل عنها لأنها في ولايتها وحدها ، هذا إلى أن الحكم لم يتناول دفاع الطاعنين بالبحث والتحصيل ، ولم يورد أسبابا تكفي لحمل ما انتهى إليه من رفض ما تلجأوا به رغم أن مثل هذا الدفاع لو صرح فأنه يؤثر في النتيجة ويتغير به وجه الرأي ، مما يقتضاه أن تواجهه محكمة الموضوع صراحة وتفرد أسبابا للرد عليه ، وما أغنى عنه استنادها لما أورده الخبير في هذا الصدد ولا غناء عن أن تقول هي كلمتها في شأنه ، وإذا كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عما أثاره الطاعنون من دفاع جوهرى ، فأنه يكون مشويا يقصور في التسبب جره إلى خطأ في تطبيق القانون .

(٥٧مكرر٢) نقض مدنى ١٠ مايو ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ — ١٢٥٥ — ٢٤٠ ، و ١٦ يونيو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢٠ — ٦٣٦ — ٢٠٤ . وقرب من ذلك نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢١٠ سنة ٥٤ ق . نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٢٠٣ سنة ٤٧ ق ، نقض مدنى ٣ يناير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٨٢٤ سنة ٤٧ ق ، نقض مدنى ٢٣ مارس ١٩٧٨ في الطعن رقم ٥٣٥ سنة ٤٥ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٨٥٢ — ١٦٨ .

نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٢٠٣ سنة ٤٧ ق ، نقض مدنى ٣ يناير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٨٢٤ سنة ٤٧ ق ، نقض مدنى ٢٣ مارس ١٩٧٨ في الطعن رقم ٥٣٥ سنة ٤٥ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٨٥٢ — ١٦٨ .

عقد شركة حقيقية ، فانه يعصم المستأجر من اعتباره متنازلا عن الايجار أو مؤجرا من باطنه وبقية ضد دعوى الاخلاء التي تقام على أساس النزول عن الايجار أو التأجير من الباطن أو الترك ، ولكن ذلك لا يخول الشريك بعد انتهاء الشركة أى حق فى ايجار العين المذكورة ، فيظل المستأجر مستقلا باجارة العين ولا يجوز للشريك المذكور أن يدعى أى حق فى تلك العين ، وقد قضت محكمة النقض بأن قيام مستأجر العين باشتراك آخر معه فى النشاط المالى الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما ، لا يدعو أن يكون متبعا من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم الى رأسماله المستثمر فيها حصة لآخر على سبيل المشاركة فى استغلال هذا المال المشترك دون أن ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى لمستأجر لتلك العين عن حقه فى الانتفاع بها سواء كلها أو بعضها الى شريكه فى المشروع المالى بأى طريق من طرق التخلّى — ايجارا كان من الباطن أو تنازلا عن الايجار — لانتهاء مقتضى ذلك قانونا ، بل يظل عقد ايجار العين على حاله قائما لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة من ذلك العقد الى الغير (٥٧مكرر٣) فاذا تخرج المستأجر الأصلي من الشركة ، فان ذلك يعتبر تخليا منه عن العين المؤجرة لشريكه الذى بقى فى العين المؤجرة ، ويجوز الحكم بفسخ الايجار والاخلاء . أما اذا بقى المستأجر فى الشركة الى أن توفى ، فيجوز لشريكه أن يتمسك بامتداد العقد اليه وفقا للمادة ٢٩/٢ من ق ١٩٧٧/٤٩ (٥٧مكرر٤) ، ولا يجوز للمؤجر اصدار عقد ايجار لشريك المستأجر الأصلي قبل انتهاء عقد هذا الأخير أو فسخه (٥٧مكرر٤) .

(٥٧مكرر٣) نقض مدنى ٧ مارس ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض
٣٥ — ٦٢٧ — ١١٨ .

(٥٧مكرر٤) نقض مدنى ١١ مايو ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١١٠٠ لسنة
٤٨ ق مجموعة احكام النقض ٣٤ — ١١٥٠ — ٢٧ أبريل ١٩٨٩ فى
الطعن رقم ١٨٥٤ سنة ٥٠ ق .

واذا انقضت الشركة القائمة بين المستأجر وشريكه بالعين المؤجرة ، فقد الشريك مسنده في البقاء بتلك العين ، وجاز للمالك طلب اخلائه ، وللمستأجر طلب طرده (٥٨) . أما اذا بقيت الشركة التي أنشأها المستأجر في العين المؤجرة برضا المؤجر أو بعلمه بها وسكوته عليها ، وانسحب منها المستأجر الأصلي ، حلت الشركة محله في الاجارة ولم يجز لهذا الأخير ولا للمؤجر الأصلي طلب اخلائها من العين المؤجرة (٥٨ مكرر) .

غير أنه يشترط في المساكنة التي تضاف على صاحبها صفة المستأجر الأصلي ألا يكون الساكن قد انقطع عن الإقامة في العين المؤجرة بحيث يعتبر ذلك منه انتهاء للعلاقة الايجارية (٥٩) . ولا يعد

(٥٨) نقض مدني ٧ يونيه ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٨٢ سنة ٤٨ ق .
قارن وانظر مع ذلك نقض مدني ٢٦ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٣ - ٣٧٩ - ٤٠٨ . وقد جاء فيه أن نص المادة ١/١٥٣ مدني يؤدي بتطبيقه على واقعة النزاع الى أنه عندما تعاقد الطاعن باسمه لاستئجار شقة النزاع لتكون مقر الجمعية ، فإن هذا التعاقد كان يتضمن تعهد الطاعن بأن تقبل الجمعية عند انشائها استئجار الشقة . ويعتبر العقد المبرم بين الطاعن والمطعون ضده - المؤجر - مشتبلا على ايجاب من هذا الأخير موجهها للجمعية ، اذا قبلته صارت مستأجرة للعين محل النزاع بموجب عقد ايجار جديد بينها وبين المؤجر يحل محل العقد الذي أبرمه الطاعن وتم تنفيذه بقبول الجمعية ، واذا حلت الجمعية فقد آنقضت شخصيتها القانونية التي كانت تستأجر العين محل النزاع ، مما يجعل تنفيذ عقد الايجار مستحيلا لانعدام المستأجر فينفسخ بقوة القانون عملا بالمادة ١٥٩ مدني ، ولا يحق للطاعن الادعاء بأنه مازال مستأجرا للعين اذ أن تعاقدته انتهى بمجرد قيام الجمعية وقبولها الاستئجار أو الادعاء بأن جمعية خلفت الجمعية المنحل في عقد الايجار لان لكل من الجمعيتين شخصية قانونية مستقلة تنشأ بشهر نظامها وتنقضى بحلها فيحظر على اعضائها كما يحظر على القائمين على ادارتها وعلى موظفيها مواصلة نشاطها أو التصرف في أموالها عملا بالفقرة الاولى من المادة ٥٨ من القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن الجمعيات والمؤسسات الخاصة .

(٥٨ مكرر) قارن نقض مدني ١٦ يونيه ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٢ - ٦٣٦ - ٣٠٤ .

(٥٩) نقض مدني ٢٨ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٧٥ سنة ٥٠ ق .
(وجوب حصول المساكنة منذ بدء الاجارة واستمرارها دون انقطاع) وفي =

انقطاعا عن الإقامة مسقطا حق المساكن في استمرار الإقامة في العين المؤجرة سفره في اعارة للخارج أو التحاقه بالقوات المسلحة وعمله في أماكن نائية (٥٩مكرر) أو إقامته بعد ثبوت هذا الحق له بمسكن ملحق

= هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٢٩٦ سنة ٥١ ق ، نقض مدنى ٢٥ يناير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٢٢٧ -- ٦٦ ، وأيضا ١٨ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٢٤٥ — ٢١٤ ، مصر الدائرة الثانية ٣٠ نوفمبر ١٩٥٩ في القضية ٤٩٩٢ سنة ١٩٥٨ وقد جاء فيه أنه ان صح ما قرره المدعى عليه الاول (المستأجر الاصلى) من أن الثانى كان يساكنه من بدء التأجير في سنة ١٩٤٧ فقد انقطعت صلته نهائيا بشقة النزاع منذ سنة ١٩٥٣ ، فان عاد إليها ثانيا فلا يمكن اعتبار ذلك عودة الى المساكنة بل انه يدخل في صميم التنازل عن الإيجار خصوصا وان المدعى عليه الثانى لم يعد الى شقة النزاع الا بعد أن تركها المدعى الاول ليسكن في شقة أخرى استأجرها .

وفي هذا المعنى أيضا مصر الابتدائية (الدائرة ٢٨ مدنى كلى) بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٦٦ في القضية رقم ٨٥٩ سنة ١٩٦٦ مدنى كلى وقد جاء فيه « انه ليس لورثة المستأجر الذين لم يكونوا مقيمين معه عند وفاته الحق في أن ينضموا بعد وفاته الى من كانوا يقيمون معه في العين المؤجرة للإقامة فيها معهم حتى ولو كان هؤلاء الورثة قد سبقت لهم الإقامة مع المستأجر عند بدء الاجارة ثم استقلوا عنه في المسكن لزواجهم أو نقلهم أو لغير ذلك من الاسباب التى قطعت علاقاتهم نهائيا بهذا المسكن اذ لا يجوز لهم العودة الى التمسك بهذه العلاقة بعد انقطاعها ، فالأولاد المقيمون مع أبيهم عند بدء الاجارة يعتبرون مثله في فقه التشريع الاستثنائى مستأجرين أصليين . فإذا استقل أحدهم بمسكن خاص أو عين في وظيفة دائمة في جهة أخرى زالت عنه صفته كمستأجر أصلى . فان فصل الابن من وظيفته أو استقال منها بعد وفاة أبيه فلا يكون له — استنادا الى الإقامة السابقة — حق مشاركة والفته أو أخوته الباقين في العين المؤجرة . فإذا رضى هؤلاء بأشراكه معهم في السكن فلا تعود له صفة المستأجر الاصلى ولا تكون إقامته الا من قبيل الاستضافة لدى هؤلاء الذين ظلوا مقيمين ، فتنتهى بانتهاء إقامة هؤلاء الآخرين » .

ويلاحظ أن انقطاع الإقامة انما يعتبر منها للعلاقة الإيجارية اذا كان راجعا الى زواج أحد الأولاد واستقلاله بمسكن آخر أو الى تعيينه في وظيفة دائمة بجهة أخرى . أما سفر أحد الأولاد في بعثة علمية في الخارج ، فلا يعتبر كذلك لانه موقوف بطبيعته ولا يفيد الترك النهائى (نقض مدنى ٧ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٢٢ سنة ٥٠ ق) .

(٥٩مكرر) نقض مدنى ١٠ مارس ١٩٨٢ في الطعن رقم ١١١٨ سنة ٥١ ق .

بالشركة مقر عمله طالما أن هذه الإقامة الأخيرة لم تقترب بنية تركه العين المؤجرة (٦٠) .

ويعتبر انتهاء من المساكن للعلاقة الايجارية وقطعا منه للمساكنة استقلاله بسكن آخر على وجه الاستقرار سواء كان ذلك في المدينة ذاتها أو في مدينة أخرى ولو ظل يتردد من حين الى آخر على المسكن الأول (٦٠ مكرر) .

فاذا انقطعت ابنة المستأجر عن الإقامة معه لتقيم مع زوجها في منزل مستقل ثم عادت بعد ترك والدها العين المؤجرة للإقامة فيها مع زوجها ، فلا يكون لإقامتها هذه سند ، لأنها سبق أن أنهت حقها كمستأجرة بتركها العين المؤجرة الى والدها (٦١) .

واذا ترك الزوج الشقة سكنه الى مطلقة وأولادها منه واستقل

(٦٠) نقض مدنى ٢٢ يونيه ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٣٦٨ سنة ٤٨ ق .

(٦٠ مكرر) نقض مدنى ١٨ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ -- ١٢٤٧ - ٢١٤ .

ولا يصح له أن يتفرع باحتفاظه بالمساكنة فى المسكن الاول فوق استقلاله بالمسكن الاخر بقوله انه مادام قد ثبتت له صفة المستأجر عن طريق المساكنة فانه يكون حرا فى كيفية انتفاعه بالمساكنة وفى التغيب عن محلها حينا والتردد عليها أحيانا أخرى ، لا يصح له ذلك لان نظرية المساكنة ابتدعها نفع التشريع الاستثنائى لحماية من لا سكن له يستقل به ، أما من له سكن خاص به فى أى جهة كانت فلا تشمل هذه الحماية . والقول بغير ذلك يجعل انقطاع المساكنة مستحيل الاثبات لان كل مساكن يستطيع بعد استقلاله بسكن خاص أن يواصل التردد على محل المساكنة السابق ، فيصبح الشخص الواحد مقبلا فى مكان معين وفى الوقت ذاته مساكنا فى عدة أماكن أخرى . وهذا من شأنه تفاقم أزمة السكن بدلا من تخفيفها .

(٦١) استئناف القاهرة (الدائرة ١٥ ايجارات) ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ١٤٧٣ سنة ٨٧ ق . قارن عكس ذلك نقض مدنى ٢٠ ديسمبر ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٥١٧ سنة ٤٥ ق أشار اليه البكرى فى ص ٥٠٠ وأيده . وقرب العطار ص ٥٤٠ و ٥٤١ .

بسكن آخر خاص به ، فلا يعود له حق التمسك باجارة تلك الشقة (٦٢) ،

(٦٢) وإذا قرن الزوج تركه العين المؤجرة الى مطلقته وأولادها منه بشرط فاسخ هو شرط زواجها من آخر ، وقع الترك صحيحا واعتبر حاصلًا لمصلحة الأولاد . فإذا تزوجت المطلقة وتمسكت بعدم مشروعية ذلك الشرط الفاسخ للقول ببطلانه مع صحة الترك لها وأولادها ، أمكن رد ادعائها استنادًا الى نص المادة ٢/٢٦٦ مدني باعتبار أن شرط عدم زواجها بآخر إذا كان يعد مخالفًا للنظام العام بسبب ما يفرضه على حريتها من قيد لا يسمح به القانون ، فإنه قد كان هو السبب الدافع لمطلقها على اشراكها في المسكن مع أولادها عند تركه المسكن لهم ، فلا يقتصر البطلان الناشئ عن عدم مشروعية الشرط الفاسخ على ذلك الشرط وحده ، بل يمتد أيضا الى الترك ذاته فيما يتعلق بها .

انظر في هذا المعنى محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بتاريخ ٣٠ ابريل ١٩٧٢ (الدائرة ٢١ مدني اجارات) في القضية رقم ٢٦٩ سنة ١٩٧١ كلى مصر المرفوعة من السيد / حسين طلعت مصطفى ضد السيدة رجاء حافظ بكرى والقضية رقم ٦٠٠٦ سنة ١٩٧١ كلى مصر المسفوعة من السيدة / رجاء حافظ بكرى ضد السيد / حسين طلعت مصطفى وآخر وتلخص وقائعهما في أن السيد / حسين طلعت مصطفى زوج السيدة رجاء حافظ بكرى استأجر شقة النزاع بعقد باسمه لسكنه وأسرته . ثم دب الخلاف بينه وبين زوجته ، فطلقها واتفق الطرفان على أن يترك الزوج الشقة لزوجته وأولادها منه على أن يسقط حق الزوجة في سكنى تلك الشقة إذا ما تزوجت من غيره ، ثم تزوجت هي وأقامت في تلك الشقة مع زوجها الجديد وأولادها من زوجها السابق ، فرغ مطلقها الدعوى عليها لاختلافها من الشقة وتمكينه منها ، ورفعت هي دعوى أخرى على المالك وفي مواجهة مطلقها المذكور طالبة تحرير عقد ايجار باسمها ، وقضت المحكمة برفض كلتا الدعويتين تأسيسا على أن الزوج ترك الشقة لزوجته وأولادها ، فلا يجوز له العودة الى المطالبة بها ، وعلى أن المطلقة قد استقطت حقها في الشقة بزواجها من غير مطلقها الذي ترك لها وأولادها منه تلك الشقة طالما هي لم تتزوج بغيره ، وقالت المحكمة في ذلك أن المطلقة رجاء حافظ بكرى قد التزمت بنص صريح بترك الإقامة بالشقة عند زواجها من غير مطلقها وهو التزام لا مخالفه فيه لاحكام القانون والنظام العام إذ لا محل للخلط بين التزام الإقامة بالمسكن وهو موضوع هذه الدعوى وما اثير حول مدى مشروعية الحرمان من الزواج وهو أمر لم يرد اطلاقا ضمن عقد الاتفاق وليس محل البحث في الدعويتين المطروحتين ، ومن ثم فلا محل لتطرق المحكمة لبحثه .

» وحيث انه متى كان ذلك وكان اذا تعدد الاشخاص الذين يثبت لهم الامتداد القانوني بعد المستأجر واتفقوا فيما بينهم على تخصيص هذا الحق =

أما إذا وقع الطلاق وتمعذر الاتفاق بين المطلقين على من يحتفظ منهما بإجارة الشقة التي كانت مسكنا للزوجية ، فالأصل أن كلا الزوجين يعتبران مستأجرين أصليين ، كما يعتبر كذلك أيضا أولادهما إن وجدوا ، فيكونان شريكين في الاجارة وفي الانتفاع بالعين المؤجرة ، ويكون من حق كل منهما أن يقتسم مع الآخر هذا الانتفاع إذا كانت القسمة ممكنة دون اضرار بالعين المؤجرة أو بحق المؤجر . غير أن هذا الشرط يندر تحققة ، فيتعين إذن البحث عن مرجح لحق أحد المطلقين على حق الآخر ، ويمكن التعويل في ذلك في حالة وجود أولاد للمطلقين على مصلحة هؤلاء الأولاد ، فإن كانوا كلهم كبارا فيرجح حق الزوج الذي تقيم معه أغليبيتهم عقب حصول الطلاق مباشرة ، وإن كان بينهم صغار فيرجح حق الزوج الذي تكون له حضانة الصغير عقب الطلاق ، وذلك رعاية لحق الصغير عند تضاربه مع حق الكبير (٦٣) ، فإن لم يكن

=لبعضهم ، اعتبر الآخرون نازلين عن حقهم ولم يجز لهم الرجوع اليه بعد ذلك ، فإن وجهه النظر القانونية في شأن النزاع المطروح أنه وقد ثبتت لمحكمة ترك المستأجر الإقامة بالعين طبقا لما سلف بيانه ، فإنه لا يحق له الرجوع إلى العين المؤجرة بعد ذلك ، كما أنه وقد التزمت المطلقة بتركها الإقامة بعد زواجها ، فإنها تعتبر تاركة هي بدورها لأولادها من هذا الزوج حالة وناصر وهما مستأجران أصليان كما تقدم البيان . ولا يحق لها الرجوع في هذا الترك ، وبالتالي لا يكون لأي من طرفي الخصومة طلب الرجوع إلى العين المؤجرة التي يقتصر حق الإقامة فيها كمستأجرين للولدين حالة وناصر ، ولما كان ذلك وكان المدعى في الدعوى ٣٦٩ سنة ١٩٧١ قد أقام الدعوى طالبا الحكم له بصفته الشخصية بإخلاء العين من مطلقة وتسليمها له وتمكينه منها وليس بصفته وليا طبيعيا على ولديه حالة وناصر ، فإنه يتعين لما تقدم الحكم برفض دعواه .

« وحيث إن السيدة / رجاء حافظ بكرى قد اقامت الدعوى بطلب الحكم بالزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لها عن شقة النزاع ، وكان قد ثبت من المستندات المقدمة أنها اقرت بزواجها من مصطفى حسين لبيب في ٢٥ يولييه ١٩٧١ بموجب عقد زواج رسمي رقم ٦١٢٨٠٥ ، فإنها تعتبر تاركة لعين النزاع من هذا التاريخ طبقا لما سلف بيانه تركا لا يجوز لها الرجوع فيه ، وبالتالي فلا محل لاجابتها إلى طلبها ويتعين الحكم برفض الدعوى » .

(٦٣) فإذا انتقلت المطلقة إلى مسكن آخر وكانت خاضعة لصغار =

للمطلقين أولاد وكان لهما مساكنون آخرون سواء كانوا من أهلها أو من أهله أو من غير هؤلاء وأولئك ، فيرجح حق من تتضمن اليه أغلبية المساكنين . وإن لم يوجد مساكنون آخرون ، فيمكن التعميل على مرجحات أخرى ، كثبوت ملكية الأثاث المؤنثة به العين المؤجرة أو أغلبه على الأقل ، ثم ثبوت حمل عبء الأجرة فعلا الخ . فإذا ثبت أن الأثاث أو أغلبه ملك الزوجة أمكن تغليب حقها ، وكذلك إذا ثبت أنها هي التي كانت في أثناء قيام الزوجية تتحمل عبء دفع الأجرة . أما إذا ثبت أن الأثاث أو أغلبه ملك الزوج ، أو لم يثبت ذلك ولكن ثبت أن الزوج كان هو الذي يتحمل عبء الأجرة ، أمكن تغليب حق الزوج .

غير أن محكمة النقض بعد أن طرحت نظرية نيابة المستأجر المفترضة عن المساكنين له منذ بدء الإجارة ، رتبت على ذلك رفض اعتبار الزوجة المسالكة لزوجها في العين المؤجرة منذ بدء الإجارة مستأجرة أصلية مثله ، وقضت بأنه ليس للزوجة المذكورة بعد أن ثبت طلاقها من المستأجر سند للبقاء في العين التي يستأجرها (٦٤) ، وقالت في ذلك أن إفادة الزوجة من عقد إيجار السكن الذي أبرمه الزوج مقرونة

= المستأجر ، فإن انقطاع الصفار عن الإقامة بالعين المؤجرة يكون انقطاعا عارضا لأرباطه بالحضانة ، ومن ثم إذا ما عادوا إلى والدهم ، فتعود اقامتهم كأنها لم تنقطع ويكون لهم الحق في أن يمتد إليهم الإيجار إذا ما توفي والدهم أو ترك العين . فإن كانوا وقت الترك مازالوا ناقصي الأهلية ، عينت لهم المحكمة وصيا للمطالبة باستمرار الإيجار بالنسبة إليهم إذا ما نازعهم المؤجر وتخلى والدهم عنهم ، بشرط ألا يكون الوالد قد تحاليل بالترك على القانون ليمكن من احتجاز مسكنين في بلد واحد ، فحينئذ يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب إخلاء مما زاد عن مسكن واحد وفقا للمادة ٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ (انظر في ذلك انور طلبية في المحاماة س ٥٩ العددان الخامس والسادس ص ٩٠ و ٩١) .

(٦٤) نقض مدني ٢٦ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٩٦ سنة ٤٦ ق مجلة القضاة عدد يناير أبريل ١٩٨١ ص ٢٨٩ ، وقرب نقض مدني ٤ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ١٧١٠ سنة ٥٠ ق .

بعلتها ، وهى اسنمرار رابطة الزوجية • فإذا ما انفصمت عراها ولم يعد الزوج يسكن الى زوجته ، فإن العلة تكون قد انقضت ولا يتبقى لها من سبيل على العين ، ما لم تكن مازالت حاضنة لأى من أولادها ، بدليل ما نصت عليه المادة ٤ من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٩٧٩/٤٤ بتعديل بعض أحكام قوانين الأحوال الشخصية من أنه : « للمطلقة الحاضنة بعد طلاقها الاستقلال مع صغيرها بمسكن الزوجية المؤجر ما لم يهبه المطلق لها مسكنا آخر مناسباً • فإذا انتهت الحضانة أو تزوجت المطلقة ، فللمطلق أن يستقل دون مطلقته بذات المسكن اذا كان من حقه ابتداء الاحتفاظ به (٦٤مكرر) •

وقد أثارت مسألة الخلاف بين الزوجين وانتهائه الى الطلاق بينهما خلافات كثيرة على تعيين من يحق له الاستمرار فى اجارة الشقة منزل الزوجية أيا كان من حررت الاجارة باسمه منهما ، ورأى المشرع أخيراً أن لا يترك حل كل هذه الخلافات لاجتهادات الفقه والقضاء التى تقدمت الاشارة اليها ، فانتهاز فرصة اصدار القرار بقانون رقم ١٩٧٩/٤٤ بتعديل بعض أحكام قوانين الأحوال الشخصية الذى بدأ نفاذه من ٢٢ يونيه ١٩٧٩ (٦٤مكرر ٢) ونص فى المادة ٤ منه على أن

(٦٤مكرر) نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٣٨ لسنة ٥٠ ق . وايضاً ١٤ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٠١٥ لسنة ٤٦ ق . وقد جاء فيه أن صدور حكم بضم الصغير الى والدهم يفقد المطلقة سندها فى حيازة المسكن ولو استمرت الحضانة من حيث الواقع . انظر ايضاً نقض مدنى ٢٨ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٤٠ لسنة ٤٧ ق .

(٦٤مكرر ٢) هذا القانون حكمت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستوريته ونشر حكمها فى الجريدة الرسمية وصدر بعد ذلك القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ .

« للمطلقة الحاضنة بعد طلاقها الاستقلال مع صغيرها بسكن الزوجية المؤجر ، ما لم يهينء لها المطلق مسكنا آخر مناسباً • فإذا انتهت الحضانة أو تزوجت المطلقة ، فللمطلق أن يستقل دون مطلقة بذات المسكن اذا كان من حقه ابتداء الاحتفاظ به • وتختص المحكمة الابتدائية بالفصل في الطلبين المشار اليهما في الفقرة السابقة — ويجوز للنائب العام أو المحامي العام اصدار قرار مؤقت فيما يثور من منازعات بشأن حيازة المسكن المشار اليه حتى تفصل المحكمة نهائيا في النزاع » •

وتضمنت المادة • من القرار بقانون المذكور حكما انتقاليا أوجب « على المحكمة الجزئية أن تحيل بدون رسوم ومن تلقاء نفسها ما يوجد لديها من دعاوى أصبحت من اختصاص المحكمة الابتدائية بمقتضى أحكام هذا القانون ، وذلك بالحالة التي تكون عليها • وفي حالة غياب أحد الخصوم يعلن قلم الكتاب أمر الاحالة اليه مع تكليفه بالحضور في المواعيد العادية أمام المحاكم التي أحييت اليها الدعوى • — ولا تسرى أحكام الفقرة السابقة على الدعاوى المحكوم فيها ، وتبقى خاضعة لأحكام النصوص السارية قبل العمل بهذا القانون » •

وقد أصدر النائب العام بناء على هذا القرار بقانون كتابا دوريا الى أعضاء النيابة العامة بشأن ما يثور من منازعة حول مسكن الزوجية تطبيقا للقرار بقانون المذكور وتضمنت هذه التعليمات ما يلي :

١ — في حالة نشوب نزاع بين الزوجين — مع قيام الرابطة الزوجية ، يؤمر بتمكين كل من الطرفين من استمرار حيازته للمسكن •

٢ — اذا وقع طلاق رجعى ، يؤمر بتمكين كل من الزوجين — طوال فترة المدة — من استمرار حيازته للمسكن على نحو ما كان ابان قيام علاقة الزوجية •

٣ — في حالة الطلاق البائن ، اذا لم يكن للزوجين اولاد يقيمون

بمسكن الزوجية ، يؤمر بتمكين المالك أو المستأجر منهما للمسكن ويمنع تعرض الآخر له فيه .

٤ — اذا كان الطلاق بائنا ، وللمطلقة صغير في حضانتها ، وكان المسكن مؤجرا للزوج . يؤمر بتمكين المطلقة الحاضنة من استمرار اقامتها بالمسكن دون الزوج المطلق ، حتى يفصل القضاء في النزاع ،

وقد نصت تعليمات النائب العام سالفه الذكر على الغاء جميع التعليمات السابقة صدورها على خلاف هذه الأحكام خاصة بتطبيق المادة الرابعة من القانون رقم ٤٤/١٩٧٩ (٦٤مكرر٣) .

وقد ثار النزاع فيما اذا استطرد القاضى فى شأن حضانة الصغار بناء على الاذن المخول له فى أن يبقى الصغار فى حضانة والدتهم بعد سن الحضانة القانونية الى أن يبلغ الصبى الخامسة عشرة والصغيرة حتى تتزوج — فى يد الحاضنة دون أجر حضانة اذا تبين أن مصلحتهما تقتضى ذلك ، وقضت محكمة النقض (دائرة الأحوال الشخصية) بحكمها الصادر فى ١١ يناير ١٩٩٠ فى الطعن رقم ٧٣٦ سنة ٥٥ ق بأن النص فى الفقرة الأولى من المادة ٢٠ من المرسوم بقانون رقم ٢٥ سنة ١٩٢٩ المعدل بالقانون رقم ١٠٠ سنة ١٩٨٥ على أن ينتهى حق حضانة النساء ببلوغ الصغير العاشرة وبلوغ الصغيرة سن اثنى عشر سنة . يدل على أن ولاية الحاضنة تحد شرعا ببلوغ هذه السن باعتبار أن المخاط فى تقدير حضانة النساء هو ما يقوم بالصغار من عجز عن النظر لأنفسهم والقيام بحوائجهم ، فيكون حجر الأم لهم حواء ولا يكون لهم عنه غناء . أما ما استطرد اليه النظر ذاته من أن للقاضى أن يأذن بعد تلك السن بإبقاء

المصبي حتى سن الخامسة عشرة والصغيرة حتى تتزوج في يد الحاضنة دون أجر حضانة اذا تبين أن مصلحتها تقتضى ذلك ، فلا يعنى أن المشرع قصد أن تكون مدة استبقاء الولد في يد حاضنته امتدادا لمدة حضانة النساء أو أنه أجاز للقاضي زيادة هذه المدة وفقا لما يراه محققا مصلحة الصغار ، وانما هي رخصة غرض بها المشرع الى الأم امساكلهم منفعة لهم . ولو كانت مدة الاستبقاء في يد الحاضنة امتدادا لفترة الحضانة لما ساغ عقلا أن ينص على حرمانها من أجره الحضانة عن هذه المدة ، ولكان على الأب سكتاهم جميعا (نقض مدنى ١٨ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٦ سنة ٥٦ ق أحوال شخصية) ، وما جرى به نص المادة ١٨ مكرر ٣ من المرسوم بقانون رقم ٢٥ سنة ١٩٢٩ — المضافة بالقانون رقم ١٠٠ سنة ١٩٨٥ — مؤداه بالضرورة وبطريق اللزوم أن مدة الحضانة المشار اليها في هذا النص والتي تستمر خلالها المطلقة الحاضنة في شغل مسكن الزوجية مع من تحضنهم دون الزوج المطلق هي التي تنتهى ببلوغ الصغير سن العاشرة وبلوغ الصغيرة سن الثمانية عشرة ، ولا تنصرف الى مدة استبقائهما في يد الحاضنة ، اذ يسترد الأب حينئذ حقه في الانتفاع بذلك المسكن ، طالما كان له من قبل أن يحتفظ به قانونا ، والا لما ساغ الزامه بأجر مسكن مناسب للحاضنة اذا لم تختر الاستقلال بعش الزوجية ، وهي المحرومة — مدة الاستبقاء — من أجر الحضانة ، والقول بغير ذلك يجافى ما هو مقرر شرعا من ألا يضار والد بولده ، ويؤدى الى استحكام النزاع بين الوالدين ، بما يكون سببا في تعريض مصالح الصغار للضياع ، ذلك أنه اذا ساغ القول بأن حرمان الزوج المطلق من الانتفاع بمسكن الزوجية المملوك أو المؤجر سوف يجد حدا لبلوغ الصغير سن الخامسة عشرة ، الا أن الصغيرة قد لا تتزوج الى ما بعد بلوغها سن الرشد كاملة الأهلية حيث تملك وحدها القرار في شؤونها ، فتعتبر في يد نفسها لا في يد أمها ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى برفض دعوى الطاعن على سند من أن لطلقة المطعون ضدها أن تستمر في شغل مسكن

الزوجية لاستصدارها حكما نهائيا في الدعوى ٥٠٠٠ لسنة ١٩٧٩ أحوال شخصية باستبقاء بناتها منه في يدها بعد مجاوزتهن الحد الشرعى لسن حضانة النساء ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه (وفي هذا المعنى أيضا نقض أحوال شخصية ١٨ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ٥٦/٨٦ ق أحوال شخصية) •

وقد أصدرت المحكمة الدستورية حكمها في مايو ١٩٨٥ بعدم دستورية القرار بقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٩ لعدم صدوره بموافقة مجلس الشعب الذى قرر للمطلقة الحاضنة الحق في شغل مسكن الزوجية المؤجر مدة الحضانة ، ونشر حكمها في الجريدة الرسمية فأصبح يتمتع على المحاكم تطبيق هذا القرار بقانون من اليوم التالى لنشر الحكم المذكور ويمتنع على النيابة العامة أن تتدخل في المنازعات على الشقاق بين الزوجين بعد الطلاق الا اذا وجدت جريمة اعتداء على الحيازة تقع تحت طائلة قانون العقوبات •

لذلك بادر المشرع الى اصدار القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ بتعديل بعض أحكام قوانين الأحوال الشخصية (٦٤مكرر) وبمقتضاه أضاف الى القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٩ في شأن تنظيم الأحوال الشخصية مادة ١٨ مكرر ثالثا نصها كالآتى :

« مادة ١٨ مكرر ٣ - على الزوج المطلق أن يهيئ لصغاره من مطلقة ولحاضنتهم السكن المستقل المناسب ، فاذا لم يفعل خلال مدة العدة استمروا في شغل مسكن الزوجية المؤجر دون المطلق مدة الحضانة » •

(٦٤مكرر) نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية بتاريخ ٤ يولييه ١٩٨٥ في العدد ٢٧ تابع وقد أورثته مجلة المحاماة في ملحق تشريعات سنة ١٩٨٥ ص ٥٨ •

« وإذا كان مسكن الزوجية غير مؤجر كان من حق الزوج المطلق
« أن يستقل به اذا هيا لهم المسكن المستقل المناسب بمعد انتهاء مدة
« العدة » .

« ويخير القاضى الحاضنة بين الاستقلال بمسكن الزوجية وبين
أن يقدر لها أجر مسكن مناسب للمحضونين ولها » .

« فاذا انتهت مدة الحضانة ، فللمطلق أن يعود الى المسكن مع
أولاده اذا كان من حقه ابتداء الاحتفاظ به قانونا » .

« وللنيابة العامة أن تصدر قرارا غيما يثور من منازعات بشأن
حيازة مسكن الزوجية المشار اليه حتى تفصل المحكمة فيها » .

وظاهر أن حكم هذا القانون لتعلقه بالنظام العام يسرى بأثر مباشر
من وقت بدء العمل به في ٥ يولييه ١٩٨٥ على جميع المنازعات التى لم يكن
فصل شيها بحكم نهائى .

وقد قضت بذلك محكمة النقض فى عدة أحكام أحدثها الحكم الصادر
بتاريخ ٢٨ مارس ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٨٦ سنة ٥٦ ق أحوال شخصية
حيث قررت :

« أنه لما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن القانون رقم ١٠٠
لسنة ١٩٨٥ بتعديل بعض أحكام قوانين الأحوال الشخصية ، وأخذا
« بمفهوم المادة السابعة منه يسرى على المراكز القانونية التى تكونت فى
« ظل العمل بالقرار بقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٩ الذى حكم بعدم
« دستوريته طالما لم يصدر بتقريرها أحكام حائزة قوة الأمر المقضى ،
« وكان الحكم المطعون فيه قد طبق على واقعة الدعوى (٦٤مكرره)

(٦٤مكرره) وكانت واقعة الدعوى أن الطاعن طلق زوجته وترك لها =

« أحكام القانون ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ ، فإنه يكون قد التزم صحيح
« القانون ويكون النعى عليه غير صحيح » .

وجاء في الحكم ذاته بعد ذلك ما يأتي :

« ان النص في الفقرتين الأولى والرابعة من المادة ١٨ مكرر من
« المرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٩ المضاعف بالقانون رقم ١٠٠ لسنة
« ١٩٨٥ بأن على الزوج المطلق أن يهيئ لصغاره من مطلقته ولحاضنتهم
« المسكن المستقل المناسب ، فإذا لم يفعل خلال مدة العدة استمروا في
« شغل مسكن الزوجية المؤجر دون المطلق مدة الحضانة فإذا
« انتهت مدة الحضانة فللمطلق أن يعود للمسكن » ، وفي الفقرة
« الأولى من المادة ٢٠ من المرسوم بقانون المذكور المعدل بالقانون رقم
« ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ على أن : « ينتهي حق حضانة النساء ببلوغ الصغير
« سن العاشرة وبلوغ الصغير سن اثنتى عشرة سنة . ويجوز للقاضي
« بعد هذه السن ابقاء الصغير حتى سن الخامسة عشرة والصغيرة حتى
« تتزوج » في يد الحاضنة دون أجر حضانة إذا تبين أن مصلحتها تقتضي
« ذلك » . مفاده أن الحضانة التي تخول الحاضنة مع من تحضنهم الحق
« في شغل منزل الزوجية دون الزوج المطلق هي الحضانة التي تقوم عليها
« النساء لزوما خلال المرحلة التي يعجز فيها الصغار عن القيام بمصالح
« البدن وحدهم . وهو ما مؤداه أن مدة الحضانة التي عناها المشرع بنص

= ولايته منها منزل الزوجية مدة الحضانة ، ولما قضى له بانتهاء الحضانة وضم
« الصغيرة اليه ، طالب باسترداد الشقة التي كان أعدها منزلا للزوجية
« وتركها لمطلقاته الى حين انتهاء حضانتها لابنته وحكمت له محكمة اول درجة
« بذلك ، فطعن بطلقته على هذا الحكم بالاستئناف بعد أن حصلت على حكم
« بالغاء ضم المحضونة اليه ، وقضت محكمة الاستئناف بالغاء الحكم المستأنف
« ويرفض الدعوى ، فطعن الزوج في حكم الاستئناف بالنقض وقبلت محكمة
« النقض هذا الطعن ونقضت الحكم تأسيسا على ما ورد في المتن .

الفقرتين الأولى والرابعة من المادة ١٨ مكررا ثالثا المشار إليها والتي جعل من نهايتها نهاية لحق الحاضنة في شغل مسكن الزوجية هي المدة الانزامية لحضانة النساء ، واذ تنتهى هذه المدة ببلوغ الصغير سن العاشرة وبلوغ الصغيرة سن اثنى عشرة سنة طبقا لنص الفقرة الأولى من المادة ٢٠ فان حق الحاضنة في شغل مسكن الزوجية يسقط ببلوغ المحضون هذه السن ، كل بحسب نوعه ذكرا كان أو أنثى ، وحينئذ يعود للزوج المطلق حقه في الانتفاع بالمسكن مادام له من قبل أن يحتفظ به قانونا . ولا يغير من ذلك ما أجازه نص الفقرة الأولى من المادة ٢٠ — بعد انتهاء مدة حضانة النساء — للقاضى بأن يأذن بابقاء الصغير حتى سن الخامسة عشرة والصغيرة حتى تتزوج في يد من كانت تحضنها دون أجر حضانة اذا تبين أن مصلحتهما تقتضى ذلك لأن هذه المادة لم ترد في النص حدا لمدة حضانة النساء ولا هي تعتبر امتدادا لها ، وانما هي مدة استبقاء بعد أن أصبح في مقدور الأولاد الغناء عن حضانة وخدمة النساء ، وهي بالنسبة للبنات التى لم تتزوج قد تطول الى ما بعد أن تكون قد بلغت سن الرشد كاملة الأهلية وتملكت وحدها القرار في شئونها . ويخضع الاذن بهذه المدة لتقدير القاضى من حيث دواعيها والعائد منها . فاذا ما رخص بها لمن اختارت لنفسها أن تشارك الأب مهامه الأصلية في مرحلة حفظ وتربية أولاده متبرعة بحضانتها لهم فلا التزام على الأب نحوها لا بأجر حضانة لها ولا بسكنائها ، ويقع عليها أن تسكن الأولاد معها السكن المناسب مقابل أجر السكن من مالهم ان كان لهم مال أو من مال من تجب عليه نفقتهم ، وفي القول على خلاف ذلك تحميل للنصوص المعنية بما لا تتسع له وتكاثر للمنازعات بسبب حيازة مسكن الزوجية بما يعود على الأولاد بالأذى النفسى والاجتماعى، وهو ما يتأباه الشرع والشارع . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى برفض دعوى الطاعن باسترداد مسكن الزوجية على سند من أن مطلقته الماطعون ضدها قد استبقت يدها على بنتها منه بعد أن تجاوزت مدة حضانة النساء ، وأن من حقا أن تستمر

في شغل ذلك المسكن ، فانه قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث السبب الثالث من أسباب الطعن (٦٤مكرر) •

واذ تم الطلاق ببطل وهو ما يكون خلعا ، وكان البطل هو نزول الزوج المطلق الى زوجته التي يطلقها عن الانتفاع بمسكن الزوجية المؤجر ، فلا يعتبر ذلك مجرد نزول أو تخلى عن السكن لمطلقاته يمكن أن يخول المالك حق اخلائها بمقولة أنه ترك للمسكن اليها بعد أن طلقت منه وأصبحت لا تستفيد من حكم استمرار العقد المقرر بمقتضى المادة ٢٩ من ق ٤٩ سنة ١٩٧٧ ، لأن النزول اليها عن الشقة لم يحصل بعد الطلاق بل مع الطلاق واعتباره جزءا من الاتفاق عليه ، فيكون النزول قد صدر اليها وهي زوجة على وشك الطلاق وباعتباره جزءا لا ينفصل عن الطلاق •

ويلاحظ أن نظرية النيابة الضمنية والاشتراط الضمنى لصالح الغير ، كما يمكن أن نرتب عليها حق المساكين في الاقامة مع المستأجر

(٦٤مكرر) وفي هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٩ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٥٥ سنة ٥٤ ق وقد جاء في تلخيص المكتب الفنى بمحكمة النقض له ما يلى :

« مسكن الحضانة الذى يستحق للمطلقة الحاضنة الاستقلال به وصغيرها دون مطلقها مدة الحضانة — ماهيته — حقها في الاستقلال بمسكن الزوجية مع صغيرها فترة الحضانة ، سواء كان الزوج هو المستأجر له ابتداء أو كان قد صار مستأجرا له بامتداد العقد اليه » .

وايضا نقض مدنى ٢٨ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٦ سنة ٥٦ ق احوال شخصية وجاء في تلخيصه ما يلى :

« الحضانة التى تخول الحاضنة شغل مسكن الزوجية مع من تحضنهم دون الزوج المطلق — ماهيتها — سقوط حقها في شغل هذا المسكن ببلوغ الصغير سن العاشرة وبلوغ الصغيرة اثنتى عشرة سنة — انن القاضى بابقاء الصغير حتى سن الخامسة عشرة والصغيرة حتى تتزوج في يد الحاضنة دون أجر ، لا اثر له » .

الأصلى لمنع المؤجر من اعتبار المساكنة نزولا عن الإيجار أو تأجيرها من الباطن مما يقع تحت الحظر ، يمكن أيضا أن نرتب عليها استمرار نيابة المستأجر الأصلى عن المساكين له فى التعامل مع المؤجر . فإذا أنهى ذلك المستأجر عقد الإيجار ، فلن هذا الانهاء يسرى أيضا فى حق المساكين له فى العين المؤجرة باعتباره صادرا ممن يمثلهم قانونا تمثيلا ضمنيا ، ما لم يكن قد ترك العين المؤجرة قبل ذلك لهؤلاء المساكين ، فانقطعت بذلك نيابته عنهم (٦٥) . وكذلك يكون حكم الاخلاء الذى يستصدره المؤجر ضد المستأجر الأصلى نافذا فى حق المساكين له ، ولا يجوز لهؤلاء أن يستشكلوا فى هذا الحكم بمقولة انهم أصحاب حقوق خاصة كمستأجرين أصليين وأنهم لم يختصموا فى هذا الحكم فلا يسرى عليهم . وإذا نفذ الحكم على المستأجر الأصلى لا يجوز لأى من هؤلاء أن يطلب استرداد حيازة العين باعتباره صاحب حق مستقل فيها ، اذ يعتبر المستأجر الأصلى ممثلا له فى تنفيذ الحكم (٦٦) .

١٨٧ — الايواء أو الاستضافة — والحالة الثانية ، أى حالة

الايواء أو الاستضافة ، تتميز بانعدام كل علاقة تأجيرية سواء بين

(٦٥) استئناف القاهرة (الدائرة ١٥ أيجارات) بتاريخ ٢٤ أبريل ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٣٧٨٩ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه أن المستأجر الأصلى اذا كان أصيلا عن نفسه ونائبا عن افراد أسرته فى التأجير ، فهو أيضا نائب عنهم فى انهاء العلاقة الإيجارية طالما أن المعيشة المشتركة قائمة بينهم ، ولا تنتضى هذه النيابة الا بانتهاء المعيشة المشتركة وترك المستأجر الأصلى السكن وحده .

وفى هذا المعنى نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٠٧ سنة ٤٧ ق .

(٦٦) أنظر عكس ذلك مستعجل مصر الدائرة الثانية ٢٣ مايو ١٩٧٤ فى القضية رقم ٢٩٧٣ سنة ١٩٧٤ مستعجل مصر المرفوعة من السيدة مرجريت رزق الله ضد نكرى فوزى عبد القنوس ومادلين بطرس ، وقد تأيد بتاريخ ٢٢ أكتوبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥٣١ سنة ١٩٧٤ مستعجل مستأنف جنوه القاهرة .

الضيف والمؤجر أو بينه والمستأجر وبالتالي تتميز بعدم دفع الضيف أجرة مقابل ايوائه (٦٧) ، وبأنها تكون بصفة عارضة ومن خلال اقامة المستأجر الأصلي وانتفاعه بالعين واستمراره في شغلها بنفسه وعدم تخليه عنها (٦٨) . والغالب فيها أن يكون حدوثها تاليا لابرام عقد الايجار وفي أثناء انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لأنها لو كانت قائمة وقت الايجار أمكن اعتبار المستأجر متعاقدا عن نفسه وعن ضيفه . والفرض أنه لا محل للقول بنبابة المستأجر عن ذلك الغير في ابرام الايجار ، ولا بالتالي للقول بأن ذلك الغير يعتبر مستأجرا أصليا مع المستأجر الذي أبرم العقد باسمه . فإذا كانت اقامة الغير مع المستأجر حادثة بعد ابرام العقد ودون جعل ولوجود علاقة قرابة أو صداقة بين الطرفين ، فإنها تعتبر مجرد ايواء لا يرقى الى حد اعتباره اجارة من الباطن يترتب عليها حق المؤجر في طلب الاخلاء (٦٩) ، لأن ذلك - كما تقول المحاكم - ليس من قبيل الاتفاقات القانونية ولأن المستأجر لا يفعله استغلالا لحقه في الاجارة ولا يتقاضى عنه في العادة جملا (٧٠) . وحكمه أن

(٦٧) ولو أسهم مع المستأجر في تكاليف المعيشة ، إذ أن ما يدفعه على هذا الوجه لا يعتبر أجرة . انظر ما سيجيء في هامش ٧٠ .

(٦٨) نقض مدني ٢ مايو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ ج ٢ ص ٢٥٣ رقم ٦/٢٣٢ ، وايضا ١١ فبراير ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٤٠٩ سنة ٤٧ ق ، نقض مدني ١٤ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٤١ سنة ٥٠ ق .

(٦٩) في هذا المعنى نقض مدني ٥ ديسمبر ١٩٧٩ في الطعنين ٤٣٤ و ٥٤٥ سنة ٤٥ ق ، وايضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٩ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ١٢٤٢ سنة ٩٢ ق وقد جاء فيه أنه لما كان الثابت من صحيفة افتتاح دعوى المستأنف أمام محكمة اول درجة أن المستأنف ضده الاول المستأجر الأصلي لشقة النزاع لم يترك تلك الشقة ولم يتخل عن حيازتها رغم ترك ابنه لها الى مسكن آخر ورغم تقدم الوالد في السن ، فالتقت معه ابنته وزوجها المستأنف ضده الثاني وابنه وشقيقه (المستأنف ضدها الثالث والرابع) حتى يرعونه في شيخوخته بعد أن أصبح وحيدا بشقة النزاع لا يجد من يرعاه بعد ترك ابنه له ، فان هذه الامانة لا تعتبر تأجييرا من الباطن بل تعتبر ايواء واستضافة لهؤلاء الاقرباء .

(٧٠) مصر الابتدائية (الدائرة ١٣) ١٠ يونيه ١٩٥٣ في القضية رقم =

الضيف أو المنتفع بالماوى لا يكون له حق فى الانتفاع بالعين المؤجرة ،
وانما هو ينتفع بما تفضلا من قبل المستأجر (٧١) ولو أسبغ عليه
المستأجر وضيفه وصف التأجير من الباطن (٧١ مكرر) .

= ٣٠٥١ سنة ١٩٥٢ ، مصر الابتدائية ٣٠ أكتوبر ١٩٥٤ . المحاماة ٣٦ - ٩١ -
٤٤٤ وقد جاء فيه ان اقامة الاخوين وذوى القربى فى العين المؤجرة هي
بحسب الاصل من قبيل المساكاة التى لا تحقق التأجير الباطنى بمعناه
القانونى ولو اقتصرت بفكرة التخصيص المكثى الذى يبنى عليه استقلال كل
فرد أو عائلة بجزء معين لسكانه .

ويذهب الأستاذ السهنورى الى انه لا يغير من طبيعة الايواء ان يسهم
الضيف فى دفع اجرة العين مادامت هذه المساهمة لا يقصد بها ان تكون طريقة
لاستغلال العين المؤجرة اليه (السهنورى فى الوسيط ج ٦ مجلد ٢ ص
١٠٨٥ و ١٠٨٦) .

وقضت محكمة الجيزة الابتدائية (الدائرة ٥) فى ٢٤ نوفمبر
١٩٦٦ فى القضية ١٦٠ سنة ١٩٦٤ بانه من المقرر ان ايواء المستأجر
بعض افراد أسرته أو اقاربه يعتبر من قبيل المساكاة سواء أسهموا
مع المستأجر الاصلى فى الاجرة أو لم يسهموا ، الا ان ذلك مشروط
بالا يترك المستأجر الاصلى العين ويتخلل عنها لمن وفدوا عليها من افراد
عائلته أو اقاربه . ولو لم يثبت انهم يدفعون اجرة الى المستأجر الاصلى اذ
يعتبر ذلك من قبيل التنازل عن الايجار (وهو محل نظر) انظر ايضا الجيزة
(الدائرة ٥) بتاريخ ٢٤ نوفمبر ١٩٦٦ فى القضية رقم ١١٥٢ سنة ١٩٦٥ .

(٧١) نقض مدنى ١١ فبراير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٤٠٩ سنة ٤٧ ق ٥
وايضا نقض مدنى ٢ مايو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ ج ٢ ص ٢٥٣
قاعد ٢٢٢ .

وقد خلطت بعض الاحكام فى هذا الشأن بين المساكاة والايواء . ومن
هذا القبيل ما وقع فيه حكم مصر (الدائرة ٣٢) ٢٩ مايو ١٩٦٠ سنة ١٩٦٤
المشار اليه آنفا فى القضية ٤٢٤٦ سنة ١٩٥٨ حيث قرر انه « يشترط فى
اعتبار ايواء المستأجر اشخاصا آخرين فى العين المؤجرة مساكاة لا تأجيرا من
الباطن أو نزولا عن الايجار ان يظل المستأجر بالعين المؤجرة . اما لو تركها
لغيره من اقاربه واصدقائه فلا مندوحة من اعتبار ذلك تأجيرا من الباطن أو
نزولا عن الايجار يبرر طلب الاخلاء » . والصواب ان الايواء غير المساكاة
وان ما ذكره الحكم من شروط وآثار يصدق على الايواء لا على المساكاة .
انظر من هذا القبيل ايضا (الدائرة ٥٤) اول ديسمبر ١٩٦٠ فى القضية
٥٩ سنة ١٩٥٨ حيث سمي الايواء مساكاة واكتفى فيه بالاتامة مع المستأجر ،
وايضا ما سيجيء فى الهامش ٨٢ .

(٧١ مكرر) نقض مدنى ١٩ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٨٤٠ سنة =

فلا يثبت له حق في الانتفاع بالعين المؤجرة يجابه به المستأجر (٧٢) اذ أن اقامته لديه انما هي على سبيل التسامح منه ، ان شاء أبقي عليها ، وان شاء أنهأها بغير التزام عليه ، فهي متفرعة من انتفاع المستأجر بالعين ومرتبطة باستمراره في هذا الانتفاع بنفسه ، فاذا انقضى انتفاعه سواء بالوفاة أو بتركه العين انتهت الضيافة وأصبح شغل المتروك له العين دون سند ومن ثم يجوز اخلاؤه منها (٧٣) . وكذلك لا يثبت له حق قبل المؤجر ولا يصبح مستأجرا طالما بقي عقد الايجار قائما مع المستأجر الأصلي ولا يجوز له الافادة من حكم المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد وفاة ذلك المستأجر أو تركه العين المؤجرة (٧٣مكرر) .

وبناء على ذلك فان مجرد ايواء المستأجر بعض أفراد أسرته أو أقاربه أو أصدقائه معه في العين المؤجرة بعد ابرامه عقد الايجار لا يعتبر فيما يتعلق بالمؤجر اجارة من الباطن يترتب عليها نشوء حق للمؤجر في طلب الاخلاء ، ولا سيما اذا كان لم يظل الا مدة معينة انتهى

= ٥٢ ق . وقد جاء فيه أن التاجير من الباطن المقصود به الايواء أو الاستضافة لا يعتبر تاجيرا من الباطن ويقع عبء اثبات أنه تاجير من الباطن حقيقة على طالب الاخلاء .

(٧٢و٧٣) نقض مدني ٥ ابريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٢٢ سنة ٤٧ ق مجلة القضاة يناير ابريل سنة ١٩٨١ ص ٢٩٧ و ٢٩٨ وقد جاء فيه أيضا أنه لا يغير من ذلك مجرد علم المؤجر بوجود الضيف في العين المؤجرة مع المستأجر وقبوله لهذا الوضع اذ لا يملك المؤجر ارادته وحده تغيير احكام عقد الايجار المبرم بينه وبين المستأجر بأن يضيف الى هذا الاخير في الحق المتولد عن العقد شخصا آخر معه كمستأجر ثان مادام المستأجر غير قابل لهذا التغيير

وقرب نقض مدني ٢ مايو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٢٥٢ — ٢٣٢ ، ونقض مدني ١١ فبراير ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٤٠٩ سنة ٤٧ ق .

(٧٣مكرر) نقض مدني ٢٢ ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٥٨١ سنة

٥٢ ق .

بعدها (٧٤) • كما أنه لا يخول الضيف حقاً في الانتفاع به يجابه به المستأجر ، فيملك هذا الأخير انتهاء الضيافة في أى وقت ومطالبة الضيف بمغادرة العين المؤجرة (٧٤مكرر) •

وقد يبدو ذلك بدهياً لا يحتاج الى اقامة البرهان عليه • ولكن الواقع أنه قد وجد من المؤجرين من طلب اخلاء المستأجر لأنه آوى معه في العين المؤجرة ابنته (٧٥) أو ابن زوجته (٧٦) أو ابنه وزوجه

(٧٤) استئنفت مصر (الدائرة ١٥ ايجارات) ٢٠ ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ١٢٢٣ سنة ٨٧ ق .

(٧٤مكرر) نقض مدني ٢٩ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٢١ سنة ٥٧ ق ، نقض مدني ٢١ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٢٠ سنة ٥٢ ق وقد جاء فيه أن المقرر في المادة ١/١٩٩٩ مدني أن الحيازة لا تقوم على عمل يتحمله الغير على سبيل التسامح . ولما كان من المقرر شرعاً ان الزوج هو المكلف باعداد مسكن الزوجية ، فإذا قامت الزوجة باعداده وأقام معها زوجها ، فإن ذلك يكون على سبيل التسامح بغير الزام عليها ، فلها ان تمتعه ولو كانت علاقة الزوجية قائمة ومستمرة . لما كان ذلك ، وكانت الطاعنة قد طلبت منع تعرض زوجها (المظعون ضده) في حيازتها لمسكنها الذي تستأجره لنفسها ، وقضى الحكم المظعون فيه برفض دعواها على سند من أن : « علاقة الزوجية مازالت قائمة ولم يقل احد منهما بانتهائها » ، فإن الحكم يكون قد خالف القانون في تلك الدعوية التي اتخذها أساساً لقضائه (وهذا الحكم وأحد في ظل جميع قوانين ايجار الامكن لا فرق في شأنه بين القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقانونين رقمي ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، نقض مدني ٢٦ اكتوبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٥٦٠ سنة ٥٠ ق) •

(٧٥) مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) ٢٢ مارس ١٩٥٢ في القضية رقم ٤٨١٥ لسنة ١٩٥٢ وقد جاء فيه أنه « اتضح للحكمة أن المدعى عليها الثانية ابنة للمدعى عليها الاولى وان العادة لم تجر على ذكر اسماء جميع من يقيمون بالعين المؤجرة من افراد الاسرة ضمن عقد الايجار بل يكتفى بذكر احدهم نيابة عن الآخرين ، فضلاً عن أنه لا يعقل أن يكون هناك تأجير من الباطن من أم لابنتها وبمقابل » •

(٧٦) مصر الابتدائية — الدائرة ١٢ (٢٩ مارس ١٩٥٢ في القضية رقم ٢٨١٦ لسنة ١٩٥٢ وقد جاء فيه أنه « تبين للحكمة أن المدعى عليه الثاني ما هو الا ابن زوجة المدعى عليه الاول وان حكمة التأجير من الباطن منتفية =

وابنته وزوجها (٧٧) أو أخاه (٧٨) أو عمه (٧٩) أو ابن عمه (٨٠) .
وقد قضت محكمة النقض بأن اقامة الزوج مع زوجته المستأجرة وانتفاعه

= لأنه يقيم مع أمه وزوجها بطريق المستأجرة لا بطريق التأجير من الباطن وأنه
معد أن تروج المدعى عليه الأول بوالده الثاني يقيم ههنا مع والدته بالعين
المؤجرة باسم الأول. ينعهد والدته برعايته وكفالة شئونها » .

(٧٧) مصر الابتدائية - الدائرة ١٢ - ١٨ أكتوبر ١٩٥٢ في القضية
رقم ٤٦٠٤ لسنة ١٩٥٢ وقد جاء فيه أنه « اتضح للمحكمة أن المدعى عليه
الثاني هو ابن المدعى عليه الأول ، والمدعى عليها الثالثة زوجته ، والخامسة
ابنته ، والرابع زوج ابنته ، وهم بذلك أسرته التي هو عائلها . وكبيرها
والمحدث باسمها . ومن الطبيعي أن يكون عقد الإيجار قد حرر باسمه . إذ من
غير المعتول أن المستأجر في عقد الإيجار يذكر أسماء أفراد أسرته أجمعين
وقت التعاقد . وفضلا عن ذلك فقد نص عقد الإيجار على أن التأجير للسكن
وهو ما يفعله المدعى عليه الأول وليس في ذلك أدنى مخالفة للقانون ، فلا
تأجير من الباطن ولا تنازل عن العقد ، وبذلك تكون الدعوى على غير أساس
وتخلقة بالرفض » . وفي هذا المعنى أيضا حكم آخر لها بتاريخ ١٩ يناير
١٩٥٤ في القضية رقم ١٩٣٢ لسنة ١٩٥٢ .

(٧٨) مصر الابتدائية - الدائرة ١٢ - ٢٢ مارس ١٩٥٢ في القضية
رقم ٢٣٣٦ لسنة ١٩٥٢ وتلخص وقائعها في أن شخصا استأجر مسكنا باسمه
واقام فيه مع أخيه ، ثم رأى المؤجر بعد مدة أن يستبدل بالعقد الأول عقدا
جديدا باسم الإخ الثاني رغبة منه في رفع الأجرة ، ثم تراءى له بعد حين أن
يطلب الإخلاء بمقولة أن الإخ الثاني وهو المستأجر في العقد الأخير قد أجر من
باطنه إلى الإخ الأول وأسكنه معه . وقد قالت المحكمة في نفى التأجير من
الباطن « أنه ثابت من عقدي الإيجار المقدمين من المدعى عليهما أن الإجارة
باديء ذي بدء باسم المدعى عليه الثاني ثم تحرر عقد ثان باسم المدعى عليه
الأول بأجرة مرتفعة ، الأمر الذي يدل على أن العين مؤجرة لصالح المدعى
عليهما جبيما ولو أن العقد حرر باسم أحدهما في بدء الإجارة ثم حرر باسم
الآخر بقصد رفع الأجرة ، وتستشف المحكمة من ذلك تلك الرابطة التي
تجمعهما في السكن وتخصيص العين لهما ، ومن ثم يكون هذا السبب بدوره
غير صحيح » .

(٧٩) مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) ٧ مارس ١٩٥٥ في القضية رقم
٤٦٣١ لسنة ١٩٥٤ .

(٨٠) مصر الابتدائية ١٩ يناير ١٩٧٤ في الدعوى رقم ٢١٠٢ مدني
على شمال القاهرة المؤيد بحكم استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات ١٢
ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١١٧٧ سنة ٩١ ق .

بالسكنى معها تبعاً لحقها في شغل المسكن هو من قبيل الايواء او الاستضافة ولا يتعارض مع قوانين الأحوال الشخصية (نقض مدنى ٣١ مايو ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٥٩٥ سنة ٤٤ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ ص ١٣٧٣) • وقضت أيضاً بأن المطعون ضده وزوجته (الطاعنة) قد أقاما بداءة بعد زواجهما فى ٢٠ أكتوبر ١٩٦٢ بمسكن أسرة الزوجة الذى يقع بالدور الثالث من ذات العقار ثم انتقلا ومعهما والد الزوجة للإقامة بشقة النزاع التى تقع بالدور الثانى من العقار سالف الذكر والمحرم عقد ايجارها المؤرخ أول يناير ١٩٦٦ باسم والد الزوجة وقد استمر الزوجان على هذا النحو حتى وفاة والد الزوجة وظلا يقيمان بها بعد ذلك ، واذ كان الزوج هو المزمع شرعا باعداد منزل الزوجية ، فلن اقامته بمسكن والد الزوجة لم يكن الا على سبيل الاستضافة حتى يتمكن الزوج من اعداد مسكن مستقل للزوجية وهى بهذه المثابة لا تعد اقامة مستقرة بحيث تولد للزوج حق فى الامتداد القانونى اذا ما توفى والد الزوجة ومن ثم فان المطعون ضده ولئن كان زوجا للطاعنة ابنة المستأجر المتعاقد فان اقامته بالعين المؤجرة لوالد الطاعنة منذ بدء الايجار لا يجعل منه مستأجرا لها ولا تترتب فى ذمته التزامات قبل المؤجر خلال فترة اقامته مع المستأجر الأصلي اذ لا يعد طرفا فى عقد الايجار الصادر لمصلحة والد الزوجة (الطاعنة) اعمالا لقاعدة نسبية آثار العقود ، وأن حقه فى الإقامة متفرع عن حقها فى الانتفاع بشقة النزاع بسبب العلاقة الزوجية التى كانت تربطهما بحيث اذا انفصمت عراها بالطلاق تكون اقامته بها مفقورة الى سندها من القانون (نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٤١٦ سنة ٤٨ ق) • غير أن المحاكم لم يسمعها فى جميع هذه الأحوال الا رفض طلب الاخلاء باعتبار أن اقامة هؤلاء الأشخاص مع المستأجر هى من قبيل الاستضافة واعتبرتها أحيانا من قبيل المسكنة لا من قبيل الاجارة من الباطن (٨٠مكرر) • يبين من ذلك أنه يشترط فى

== أنها صادرة جميعا من دائرة واحدة من دوائر محكمة مصر وفي فترة من الزمن قصيرة ، أمكن أن يعطى ذلك فكرة عن كثرة القضايا التي رُمعت في هذا الموضوع ، وهي كثرة مذهشة حقا في موضوع يبدو بديهيا لا يحتل جدلا .

ومن شأن هذه الكثرة أن تدعونا إلى التفكير والتأمل ، إذ هي تنبئ عما يستشعره الملاك من ضيق عندما يجدون المستأجر يحتشد في العين المؤجرة أولادا له وأقارب يكونون عدة أسر مجتمعة كان المفروض أن تستقل كل منها بسكن خاص أو كانت بالفعل تشغل كل منها مسكنا خاصا ثم انضمت بعضها إلى بعض في مسكن أحدها إما كان الباعث لها على ذلك من وفاء عائل أجدادها أو نقله من جهة إلى أخرى أو اضطراره إلى إخلاء مسكنه بحكم قضائي أو للتعطّل عن العمل وضيق اليد الخ . ومع التسليم بأن العلاقة بين هؤلاء الأشخاص والمستأجر الذي ينتهون إليه في الإقامة معه في العين المؤجرة ليست أجارة من الباطن تخول المالك حق طلب الإخلاء ، وبأن أيواء المستأجر هؤلاء الأشخاص يصعب اعتباره إساءة استعمال للعين المؤجرة إلى الحد الذي يخول المالك طلب الإخلاء ، فإن المنصف لا يسهو الاعتراف بأن المستأجر يستزيد بذلك من منفعة العين المؤجرة أكثر من الانتفاع المألوف في أجارة المساكن الخاصة وأن هذه الزيادة في الانتفاع تستوجب على الأقل زياده تقابلها في الاجرة ، فيجوز للمحاكم بناء على ذلك أن تقضى بزيادة الاجرة إذا ثبت لها مثلا أن ابنة المستأجر أو شقيقته التي كانت تقيم مع أسرتهما في مسكن مستقل قد انضمت إليه هي وأسرتهما للأقامة معه في العين المؤجرة (قرب في هذا المعنى نقض مدني ٦ مارس ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٢٨٤ — ٦٨ الوارده أسبابه في الجزء الأول من هذا المؤلف والذي أجاز زيادة الاجرة المحددة طبقا للقانون رقم ١٦٦٢/٤٦ بما يقابل كل مزية يتمتع بها المستأجر فوق الانتفاع العادي الذي تجددت الاجرة القانونية بمواعاته) ، وقد حدث أن عرض المستأجر فعلا زيادة الاجرة في مقابل ذلك فقبلها المؤجر ثم عاد بعد مدة يطلب الإخلاء لمخالفة حظر التأجير من الباطن ولتلفر المستأجر في الاجرة . نقضت المحكمة بالإخلاء للمسبب الثاني ورات أن فيه الكفاية ولم تعرض للسبب الأول (مصر — الدائرة ٤٣ — في ٥ يونيه ١٩٦١ في القضية ٨٠٧٣ سنة ١٩٦١) .

انظر عكس ذلك مصر (الدائرة ٢٢) ٨ يناير ١٩٦٩ في القضية رقم ١٩٦٨/٥٥٣٨ وقد جاء فيه : « وحيث أنه عن اثر زيادة الانتفاع المقول وجودها نتيجة انتفاع زوج ابنة المدعى عليه المستأجر بالعين بمقد أن لم يكن ، فإن الملاحظ من استقراء القوانين الاستثنائية الخاصة بتحديد اجرة الاماكن الخاضعة للقانون ١٩٤٧/١٢١ ، أن المشرع نهج في تحديد الاجرة إلى الأخذ بالمعيار الموضوعي للعين دون المعيار الشخصي المتصل بملكيتها . لذلك نراه في تحديد ايجارات الاماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ يعتبر الاجرة القانونية هي اجرة شهر أبريل ١٩٤١ دون رعاية لشخص الساكن ، =

الايواء أو الاستئصال الذي لا يعد تأجيراً من الباطن (أولاً) انتفاء العلاقة الايجارية سواء بين الضيف والمستأجر أو بينه وبين المؤجر وعدم دفع أجرة ، (ثانياً) أن تجمع بين المستأجر والضيف علاقة قرابة أو صداقة وثيقة (٨١) • و (ثالثاً) استمرار عقد المستأجر (٨١ مكرر)

= لا لظروفه ولا لعدد أفراد أسرته أو عدد المقيمين معه . وكذلك الحال فيما أدخل الشارع من تخفيضات في الأجرة : فقد وضع معه معياراً مجرداً نظراً نية إلى أجرة شهر معين . وذلك حسبما يتضح من مطالعة القوانين ١٩٩ / ١٩٥٢ و ١٩٥٨ / ٥٥ و ١٩٦١ / ١٦٨ و ١٩٦٥ / ٧ بل أنه أفصح في وضوح عن الأساس الذي يرتضيه لتحديد الأجرة بما شرعه في القانون ١٩٦٢ / ٤٦ من قواعد لتحديد الأجرة القانونية تقوم على معيار عيني موضوعي يجعل في أن هذه الأجرة تكون عبارة عن نسبة معينة من قيمة رأس المال المتمثل في ثمن الأرض وتكاليف إقامة البناء .

« ولا ريب أن هذه المعاني الكائنة في القانون الاستثنائي ١٩٤٧ / ١٢١ والقوانين المعدلة له أو المتصلة به من شأنها أن تكشف — كما سلف القول — عن أن المشرع أراد للأجرة القانونية أن تقوم على معيار موضوعي عيني يكاد يكون بحتاً ، على أن ذلك لم يكن ليمنع من مرونة التحديد ولكن في نطاق المعيار سلف الذكر ، فترفع الأجرة أو تنخفض مثلاً حسبما قد يكون هناك من تحسينات أو مزايا تمنح أو تمنع أو تغير مجرى الانتفاع ، فتؤثر على المنفعة بزيادتها أو بتسهيلها أو تؤدي إلى قهر من التصحيح أو نحو ذلك . أما ما يخرج عن نطاق المعيار العيني الموضوعي للعين ويتصل بشاغلها سواء من ناحية ظروفهم الخاصة من غنى أو فقر مثلاً أو من ناحية عددهم بأن كانوا كثر أو قلة أو من ناحية ما يضمنونه في العين من أمتعة خفيفة أو ثقيلة لا تتجاوز المألوف ، فلا شأن له في تحديد الأجرة القانونية للعين ، وإن رتب للمؤجر حقوقاً من نوع آخر .

« وترتبياً على ذلك فإن هذه المحكمة لا ترى في مجرد إشراك المستأجر لزوج ابنته معه في الانتفاع بالعين ما يؤدي إلى التأثير في الأجرة القانونية لهذه العين ، والا لكان معنى ذلك أن الأجرة تتراوح بين الزيادة والتخفيض بحسب عدد الذين يشغلون العين في وقت محدد ، وهو أمر لا يمكن أن يتسق مع روح التشريع الاستثنائي ، فضلاً عن أنه يخلق معياراً شخصياً قد يسهل على المؤجر الخروج على القيود التي أراد الشارع تقييدها بها رعاية لصالح المستأجر وقد يحول تبعاً لذلك بين المستأجر وحقه في الاستئصال أو الإيواء » .

(٨١) نقض مخني ١٥ مارس ١٩٧٨ في الطعن رقم ٨٢٦ سنة ٤٤ ق • (٨١ مكرر) وذلك لأنه إذا انتقض عقد المستأجر انتهى حقه في الإقامة =

واقامته في العين المؤجرة (٨٢) حتى يعتبر الضيف في ضيافته
حقا (٨٢مكرر) ، إذ بدون ذلك لا يكون ثمة ايواء بل فزول عن الاجارة

= بنفسه في العين المؤجرة ويأتلى حقه في استضافة غيره فيها ، فلا يجوز
للضيف البقاء في العين بعد ذلك ، والا اعتبر غاصبا .

(٨٢) ويجب أن تكون اقامة المستأجر في العين المؤجرة اقامة فعلية
يستفاد منها عدم استغنائها شخصيا عن العين المؤجرة ، فلا يكفي مجرد
احتفاظه بالاشراف على العين المؤجرة أو على من استضافهم فيها . وإذا
انقطع المستأجر عن الاقامة في العين المؤجرة نهائيا - مع استمرار عقدتها
- وظل الضيف مقبلا بها بعد ذلك انقلبت الاستضافة الى حالة ترك تجيز
للمؤجر المطالبة بالاخلاء (استئناف طعنًا ١٨ فبراير ١٩٨١ في الدعوى رقم
٥٩٤ سنة ٢٠ ق أشار اليه البكرى ص ٥٠٦) .

(٨٢مكرر) في هذا المعنى نقض مدني ٢ مايو ١٩٧٩ في الطعن رقم
٦٤٣ سنة ٤٨ ق وايضا استئناف القاهرة (الدائرة ١٥ اجارات) بتاريخ
١٢ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٣٢٧ سنة ٨٩ ق ويلاحظ أن هذا الشرط
خاص بحالة الايواء ولا محل له في حالة المسكنة التي تقدم بشأنها أن كلا
من المساكين يعتبر مستأجرا أصيلا ، فيستوى فيها أن يبقى في العين المؤجرة
المستأجر الذي أبرم باسمه العقد أو لا يبقى .

وقد التبس الامر على بعض احكام المحاكم ، فلم تفرق فيما يتعلق بهذا
الشرط بين الايواء والمسكنة . انظر من هذا القبيل حكم استئناف القاهرة
الدائرة ١٥ اجارات ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ في لاستئناف رقم ٤٧٥ سنة ٨٧ ق .
حيث جاء فيه قوله : « ومتى كان ذلك وكان شرط المسكنة أن يظل المستأجر
الأصلي منتفعا شخصيا بالعين المؤجرة ، فإن ترك المستأجر الأصلي للشقة
محل النزاع الى شقة أخرى يجعل وجود المستأنف عليه الاول من قبيل
التأجير من الباطن أو القنازل عن الايجار ، الامر الذي يبرر طبقا للمادة
٢٣ ب من القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ طلب الاخلاء .

ويؤخذ من وقائع الدعوى أن العلاقة مسكنة وليست ايواء حيث ثبت أن
المدعى عليه الذي أقيمت الدعوى بسبب شغله العين المؤجرة الى ما بعد
تركها من جانب من أبرم العقد باسمه اقام مع ذلك المستأجر منذ بدء العلاقة
الاجارية وأنه ابن عم له ، الامر الذي يجعل شغله اياه من قبيل المسكنة
لا من قبيل الايواء ، فلم يكن يصح أن يشترط فيه شرط يفرض به الايواء دون
المسكنة (انظر ايضا ما تقدم في الهامش ٧١) .

(٨٢) نقض مدني ٢ مايو ١٩٧٩ في الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٤٨ ق وايضا
٥ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٢٢ سنة ٤٧ ق .
وانظر مع ذلك مصر (الدائرة ١٢) ١٥ يناير ١٩٦١ في القضية ١٥٧٢ =

== سنة ١٩٦٠ وقد قضى بأن بقاء المستأجر الأصلي في العين المؤجرة بقاء ماديا ليس ضروريا ، وكانت واضحة الدعوى أن المستأجرة أوت أولاد أخيها المتوفى حتى كبروا وأصبحوا رجلا ورغبت هي في الزواج فاضطرت الى استئجار شقة أخرى تقيم فيها مع زوجها وانتقلت إليها فعلا وتركت الشقة الأولى لأولاد أخيها الذين كفلتهم هي منذ طفولتهم ، فقررت المحكمة أن هذا النقل لا يحقق مخالفة التاجير من الباطن بالمعنى الذي يقصده القانون ، ولكنه يعتبر من قبيل المشاركة السكنية المشروعة . ولا يغير من وجه المسألة اذا ثبت أن المدعى عليها الأولى انتقلت الى سكن آخر بسبب ظروفها العائلية وهو الزواج وهي كانت ترمي شئون أولاد أخيها الخاصة نظرا لانها كانت موظفة وقد دفعتها المرونة والعطف الى رعاية شئون أولاد أخيها الخاصة وتربيتهم حتى أصبحوا رجلا » .

وبالامعان النظر في قضاء هذا الحكم يبين أنه سليم في نتيجته غير دقيق في تسببيه لانه رغم تكيفه شغل أولاد أخ المستأجرة الأصلية العين المؤجرة من قبيل المشاركة السكنية قد اشترط بقاء المستأجرة الأصلية في العين المؤجرة ، وهو ما لا يشترط الا اذا كان شغل الأولاد المذكورين العين المؤجرة من قبيل الأيواء أو الاستضافة ، وقد استشعرت المحكمة الحرج من استلزام هذا الشرط فقالت ان بقاء المستأجر الأصلي في عين المؤجرة بقاء ماديا ليس ضروريا ، وكأنى بها تريد أن تقول أنه يكفي بقاء المستأجر الأصلي في العين بقاء معنويا ، سواء كان أدبيا من طريق الإشراف على أولاد الأخ اذا كانوا ضغارا يحتاجون الى إشراف ، أو عاطفيا اذا كانوا كبارا ولكم يحتاجون الى رعايتها أو حضانها . وظاهر أن ذلك يوسع كثيرا في معنى بقاء المستأجر الأصلي في العين المؤجرة ، ويوهن من اشتراطه الى جد يذهب به كلية ، وعندى أنه كان أولى أن يقام قضاء الحكم باعتبار شغل أولاد الأخ العين المؤجرة من قبيل المسلكة — وهي التي تجعلهم مستأجرين أصليين مع عمتهم لا يشترط في أخقيتهم في الاستمرار في الانتفاع بالعين بقاءها فيها معهم ، ويمكن تأسيس اعتبارهم مسلكين على أساس الاشتراط لمصلحة الغير ، باعتبار أن عمتهم عندما استأجرت العين استأجرتها لها ولزوجها المستقبل وأولادها الذين ترزق بهم وأقاربها الذين يمكن أن يقع عليها في المستقبل عبء ايوائهم قاتونا أو أدبيا .

وقد أخذ بهذا التكيف حكم النقض الصادر بتاريخ ٣١ مايو ١٩٧٨ في الطعن رقم ٥٩٥ سنة ٤٤ ق حيث قرر أنه لما كان الواقع في الدعوى اخذاً من بدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن أقام دعواه للأخلاء على سند من أنه عقب وفاة المستأجر الأصلي ظلت زوجته المطعون عليها الأولى وولدها المطعون عليهما الثاني والثالث مقيمين بالشقة ، ثم أجروا جزءا منها الى المطعون عليه الرابع ، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أسس قضاؤه برفض الدعوى على سند من أن المطعون عليه الأخير تزوج =

أو ترك العين (٨٣) • والغالب أن يكون الإيواء بصفة مؤقتة (٨٣مكرر) ولشخص ذى قرىبى أو صداقة متينة • وقد أبرز حكم محكمة مصر (الدائرة ٣٣) الصادر فى ١٣ ديسمبر ١٩٥٩ فى القضية رقم ٢١٨٢ سنة ١٩٥٨ هذين الشرطين اللازم تواغرها فيما يعتبر إيواء أو استضافة اذ جاء فيه : « وحيث انه لم ينهض دليل لا من الأوراق ولا من أقوال الشهود على تأجير شقة النزاع من باطن المستأجر الأصلي للمدعى عليه الثانى •• ولا محل لتحدى المدعى بأقوال المدعى عليه الثانى فى تحقيق الشكوى رقم ••• لأنه ثابت منها أن اقامة الأخير بشقة النزاع كانت بصفة مؤقتة ولصلة القرىبى التى تربط زوجته بزوجة المدعى عليه الأول وبسبب ما اعترى هذه الأخيرة من مرض ••• وقد أكد شاهد الاثبات الأول وهو بواب المنزل موضوع النزاع أنه عندما نقل الخصة كراسى من سكن المدعى عليه الثانى بشارع ••• كانت منقولات المدعى عليه الأول بشقة النزاع ولم تخرج منه وهو ما يقطع بصحة دفاع المدعى عليه •• »

وقالت محكمة استئناف القاهرة فى حكم حديث لها أنه من المقرر فقها وقضاء أنه ليس هناك ما يمنع من أن يأوى المستأجر فى العين المؤجرة شخصاً تربطه به صلة قرابة أو صداقة متينة ، وذلك بصفة عارضة

= بالمطعون عليها الثالثة واتام معها ومع ذويها بالثقة — وهو ما لم يجادل فيه الطاعن — وانه ليس هناك اتفاق قانونى على استغلال حق الاجارة أو على تقاضى مقابل عنه ، فان ذلك كاف لنفى واتمة التأجير من الباطن ، ولعجز الطاعن عن اقامة الدليل عليها (مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١٣٧١) ٢٦٦ •

(٨٣مكرر) ويستوى فى ذلك أن تكون مدة الاقامة طويلة أو قصيرة • وتقدير ما اذا كانت الاقامة تعتبر مؤقتة أو غير مؤقتة متروك للقضاى الموضوع • ويرى بعض الفقه أن مدة اقامة الضيف لا يصح أن تزيد على سنة (المطارط ٢ سنة ١٩٨٢ ص ٥٤٣) • وقضت محكمة استئناف القاهرة بأن الضيافة حالة مؤقتة بطبيعتها ولا يمكن أن تمتد الى ما يقرب من العشرين عاماً (استئناف مصر ٢٤ مارس ١٩٧٩ فى الدعوى ٦٠٨٣ سنة ٩٥ ق) •

ونظرا لظروف طارئة تحمله على ذلك ، وهذه هي حالة الايواء او الاستضافة طالما أن المستأجر الأصلي لم يترك العين نهائيا لضييفه : فينقلب الوضع من حالة الاستضافة الى حالة الترتك التي نصت عليها المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٣ ، وحيث انه لما كان قد ثبت من ظروف النزاع واستجواب المستأنف ضدهما السالف بيسانه أنه تربطهما صلة القرابة والمصاهرة وان ثانيهما ما تواجد بشقة النزاع الا بهذه الصلة وبحكم مساعدة ثانيهما لأولهما في العناية بمرض أولهما بسبب مرضه واضطراره للتغيب لبعض الأيام عن عمله المذكور ولم يقيم دليل بالأوراق على وجود علاقة ايجارية بينهما فان علاقتهما لا تخرج عن كونها حالة من حالات الايواء والاستضافة المسموح بها قانونا ، مما يتعين معه رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف (٨٤) .

وقضت محكمة النقض بأن اقامة الزوج مع زوجته بمسكن والدتها منذ بدء الاجارة لا يكسبه حقا في البقاء بالعين رغما عن ارادة المستأجرة الأصلية ، لأن اقامته متفرعة عن اقامة زوجته وهي ليست مستأجرة بل مجرد مقيمة مع المستأجرة (٨٤ مكرر) .

بل ذهبت المحاكم الى أبعد من ذلك ، فقضت بأن قبول المستأجر ضيفا يسهم معه في تكاليف المعيشة *Payingguest* لا يعتبر تأجيرا من

(٨٤) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ بتاريخ ١٢ فبراير ١٩٧٦ في الاستئناف ٧٦٦ سنة ٩٢ ق المرفوع من شركة مصر للتأمين ضد الدكسور الفونس اسحق وآخرين .

(٨٤مكرر) نقض مدني ٢٣ فبراير ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٨٩٥ سنة ٥١ ق .

وقضت محكمة النقض بأن تقدير المسلكة والايواء يدخل في سلطة محكمة الموضوع وان الايواء المبنى على التسليم لا يعد مسلكة (نقض مدني ٢١ فبراير ١٩٨١ في الطعن رقم ١٠٨٨ سنة ٥٠ ق) .

الباطن ولا يترتب عليه حق للمالك في طلب اخلاء المستأجر (٨٥) ، وسأن الاستضافة كما تكون في محل الإقامة يصح أن تكون في محل العمل (٨٦) .

غير أنه يشترط في اعتبار ايواء المستأجر أشخاصا آخرين في العين المؤجرة جائزا وليس من قبيل التأجير من الباطن أو النزول عن الايجار أو الترك أن يظل المستأجر هو أو أحد أقاربه الذين كانوا معه باعتبارهم من أفراد أسرته منتفعا شخصيا بالعين المؤجرة (٨٧) ولو كان يجمع بين

(٨٥) مصر المخططة ١٧ ديسمبر ١٩٤٦ (٥٩ ص ٩٧) . ويعمل ذلك بأنه لا يوجد عقد اجارة بين المستأجر وضيغه وبأن المستأجر لا يقصد بذلك استغلال حقه في الايجار بل اسداء خدمة الى ضيفه وبأن ما يدفعه الضيف ليس اجرة للعين بل مساهمة منه في تكاليف المعيشة حتى لا يتضرر منه المستأجر وحتى لا يشعر هو أنه عالة على مضيفه فيتأذى من ذلك .

(٨٦) استئناف القاهرة ٢٧ مارس ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ١١٢١ سنة ٨٨ ق ، وأيضا ٢٧ أبريل ١٩٧٤ (الدائرة ١٥ ايجارات) في الاستئناف رقم ٢٨١١ سنة ٩٠ ق .

(٨٧) مصر ١٠ مارس ١٩٥٦ (الدائرة ٤) في القضية رقم ٦٤ سنة ١٩٥٦ وكانت تلخص في أن المستأجر ترك الشقة المؤجرة اليه الى ابن أخته ، فقاتلت المحكمة في ذلك أنها لا ترى في اقامة المدعى عليه الثاني بتلك الشقة ما يعتبر تأجيرا باطنيا ، فسواء ابقى المستأجر الاصلى في تلك الشقة مع المدعى عليه الثاني أو تخلّى له عنها ، فليس الأمر في الحالتين من التأجير من الباطن الذي يرمى الى الاستغلال والافادة .

وأيضا (الدائرة ١٢) ٢٧ مارس ١٩٥٥ في القضية رقم ٢٩١٢ سنة ١٩٥٤ وقد جاء فيه أنه يبين من كل ما تقدم أن المدعى عليها الثانية لم تتخل عن الشقة موضوع النزاع وأنها كانت تقيم فيها مع والديها ولم تبرحها بعد وفاتها فيكون عقد ايجار المورث مازال قائما بالنسبة اليها طالما أنها لم تطلب انتهاءه (وكانت المدعى عليها في هذه القضية قد تزوجت في الشقة موضوع النزاع واقامت فيها مع زوجها ورزقت فيها منه عدة أولاد) .

وأيضا استئناف مصر (الدائرة ١٥ ايجارات) ١٨ أكتوبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٢٤٥٤ سنة ٨٧ ق وقد جاء فيه أنه يشترط في اعتبار ايواء المستأجر أشخاصا آخرين في العين المؤجرة ليس من قبيل التأجير من الباطن أو النزول عن الايجار أن يظل المستأجر هو أو أحد أقاربه الذين كانوا يقيمون معه باعتبارهم من أفراد أسرته منتفعا شخصيا بالعين المؤجرة . أما لو تركها =

الانتفاع بها والانتفاع بعين أخرى لظروف خاصة. تضطره الى أن يقيم في كل منهما بعض الوقت. (٨٨) .

ومن المقرر في قضاء محكمة النقض أن الفصل في كون الإقامة بالعين إقامة مستقرة أم أنها على سبيل الايواء أو الاستضافة هو من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة (٨٨ مكرر) ، ولا رقابة لمحكمة النقض في استخلاص قاضي الموضوع للاستضافة متى أقام قضاءه على أسباب سائغة (٨٨ مكرر) .

= كلها لغيره من اقاربه أو اصدقائه الذين لم يكونوا يقيمون معه وليس عليه الزام بامكانهم ، فلا مندوحة من اعتبار ذلك تأجيلا من الباطن يبرر طلب الاخلاء . واخيرا نقض مدني ٥ ابريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٢٢ سنة ٤٧ ق . .

(٨٨) مصر (الدائرة ٥١) ٣٠ ديسمبر ١٩٥٩ في القضية رقم ١٤٨٢ سنة ١٩٥٨ ، كما اذا نقل المستأجر الى بلد آخر وظل محتفظا بسكنه في البلد المنقول منه مع ترده عليه بين حين وآخر وتكليف بعض اقاربه بالتردد عليه والإقامة فيه بصفة مؤقتة لحراسته (مصر الدائرة ٣٢ في ٢٨ فبراير ١٩٦٠ في القضية ٣١٢٣ سنة ١٩٥٩) ، وأيضا الدائرة ٥١ في ٣٠ ديسمبر ١٩٥٩ في القضية ١٤٨٢ سنة ١٩٥٧ وقد أثبت الحكم أن المستأجر في حاجة الى الاحتفاظ بهذا السكن الذي اضطرته ظروف مرض زوجته الى الإقامة بمكان آخر وإلى ترك ابنته وزوجها في المكان المؤجر ، لحراسته في أثناء غيابه عنه ، استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ٢٠ ابريل ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٥٣٢٠ سنة ٩٠ ق وقد اعتبر المستأجر الذي اضطر بسبب مرضه الى مغادرة الشقة سكنه مؤقتا الى شقة أخرى وسمح لشقيقته وأولادها بالإقامة دون مقابل في شقته الاولى طوال مدة غيابه عنها أنه فعل ذلك من قبيل التسامح وأن له الحق في اخلاء شقيقته وأولادها منها متى سمحت ظروفه الصحية بالعودة اليها .

(٨٨ مكرر) نقض مدني ٩ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٦٥ سنة ٥٢ ق ، نقض مدني ٢٦ يناير ١٩٨٧ في الطعن رقم ٨٦٦ سنة ٥٠ ق ، نقض مدني ٢٣ اكتوبر ١٩٨٦ في الطعن رقم ٢٥٨٨ سنة ٥٠ ق .

(٨٨ مكرر) نقض مدني ١٣ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٩٥ سنة ٥١ ق ، ٨ ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٦٣ سنة ٥٢ ق ، ٩ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٦٥ سنة ٥٢ ق .

كما أنه من المقرر أن الايواء أو الاستضافة لا يخول المأوى او الضيف حقا في البقاء في العين أو في الاحتفاظ بها رغم ارادة المستأجر الذي قدم المأوى أو الضيافة ولا رغم ارادة المؤجر عند انتهاء عقد الايجار بموت المستأجر أو بترك العين المؤجرة (٨٨مكرر ٣) .

١٨٨ — ترك المستأجر العين المؤجرة الى آخر — والحالة الثالثة،
حالة ترك المستأجر العين المؤجرة الى آخر ، تشترك مع حالة الايواء أو الاستضافة في أنها لا يكون غيها بين المستأجر ومن يستضيفه أو من ترك له العين المؤجرة تعاقد أو علاقة قانونية بشأن الانتفاع بالعين المؤجرة ، ولا بين هذا الأخير وبين المؤجر ، وتختلف عنها في أن المستأجر لا يبقى في العين المؤجرة كما في حالة الايواء أو الاستضافة ، بل يتركها لغيره سواء من أقاربه أو من أصدقائه الذين لم يكونوا يقيمون معه وليس عليه التزام باسكانهم سواء كان هذا الترك كلياً أو جزئياً (٨٨مكرر ٤) ، فلا مندوحة من اعتبار ذلك تركاً يبرر طلب الاخلاء (٨٩) ، شأنه في ذلك

(٨٨مكرر ٣) نقض مدني ٢٠ يونيو ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ١٦٨٧ ٣٢٢ وقد قضى بأن اقلية الزوج مع والد زوجته تعتبر من قبيل الايواء أو الاستضافة ولا تخوله البقاء في العين المؤجرة رغم ارادة المستأجر والد زوجته ، ولا المطالبة باستمرار العقد كصلحه بعد أن يتوفى المستأجر والد زوجته .

(٨٨مكرر ٤) نقض مدني اول مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٥٧٦ سنة ٤٩ ق ، و ٢١ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ٧٨٢ سنة ٤٦ ق .

(٨٩) نقض مدني ٢٠ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٢٠٩ — ٦٤ ، مصر الابتدائية ٢٣ يناير ١٩٥٨ (الدائرة ١٣) في القضية رقم ١٢٥٣ سنة ١٩٥٧ ، وأيضاً مصر (الدائرة ٢) ٣٠ نوفمبر ١٩٥٩ في القضية رقم ٤٩٩٢ سنة ١٩٥٨ ، و (الدائرة ١٣) في ٢٥ ديسمبر ١٩٦٠ في القضية ٣١٤٣ سنة ١٩٦٠ ، و (الدائرة الاولى) ٢٠ مايو ١٩٦١ في القضية ١٣٢٤ سنة ١٩٦٠ . وانظر في الترك الذي لا يبرر الاخلاء ويخول المتروك له الاستمرار في عقد الايجار محل المستأجر ما تقدم في نبذة ١٧١ من الجزء الاول .

شأن التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار (٩٠) ، ولو أنه يختلف

(٩٠) نقض مخفى ٢٣ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٧٤٣ سنة ٥١ ق . مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) ٧ مارس ١٩٥٥ فى القضية رقم ٤٥٦٤ سنة ١٩٥٤ وقد جاء فيه أنه لا جدال فى أن المدعى عليه الثالث هو المستأجر وأن بقاء المدعى عليهما الأوليين بالعين معه كان على سبيل المساكنة المجانية التى لا تخلق حقاً لهما بل أن وجودهما بالعين يستلزم أن يكون المستأجر الأصل موجوداً فيها ، فبقاؤهما فيها يدور مع بقاءه بحيث إذا بان تركه للعين نهائياً فإن وجودهما بالعين لا يحتل تأويلاً خلاف التنازل لهما عن الإجارة أو التأجير لهما من الباطن وكلاهما ممنوع وفقاً لعقد الإيجار الأصلى وذلك لأن السماح لهما بالبقاء حال وجود المستأجر الأصلى كان لحكمة وهى رعاية زوجة المستأجر الأصلى لهما وكانت العلاقة الإيجارية القانونية متصلة ومستمرة بين المؤجر والمستأجر . أما إذا انقطعت فينقطع السبب الذى من أجله يسمح للمدعى عليهما بالبقاء فى العين وأن المدعى عليهما لم تجدداً مفادرة المستأجر الأصلى وزوجته نهائياً للأرض المصرية ، فنكون صورة انقطاع العلاقة التأجيرية والرابطة القانونية بين المالك والمستأجر قد تحققت بشكل واضح ولا يكون للمدعى عليهما أى صفة فى البقاء استقلالاً عن المستأجر الأصلى كما لا يجبر المالك على التأجير لهما .

وأيضاً مصر (الدائرة الرابعة) ٢٦ ديسمبر ١٩٥٣ فى القضية ٩٢٦ لسنة ١٩٥٣ وتلخص وقائع هذه القضية فى أن المستأجر ترك الشقة المؤجرة إليه إلى بناته وأزواجهن واتخذ له مسكناً آخر ، فرفع المؤجر الدعوى عليه وعلى أزواج بناته طالباً بالإخلاء بسبب التأجير من الباطن دون ترخيص كتابى ، فدفعت المستأجر الدعوى بأنه قد ترك الشقة محل النزاع إلى باقى المدعى عليهم باعتبارهم أزواج بناته اللائى كن مقيماً معه فى نفس المنزل وأضاف أن ذلك لا يعتبر تأجيراً من الباطن وإنما صورة من صور الانتفاع الشخصية أو ضرب من ضروب التسامح المألوف بين العائلات المصرية ، وقالت المحكمة فى ذلك « أن هذا الدفاع يصح إذا كان المدعى عليه الأول لا يزال باقياً فى الشقة موضوع النزاع لأن ذلك ربما يعد من قبيل التسامح . أما وقد انتقل إلى مسكن آخر وتخلّى بالفعل عن العين المؤجرة ، فإنه بفعله قد نفى فكرة التسامح التى كانت تستند وجودها فى بقاءه فى المسكن بصفة أصلية وأصبح الأمر فى وضعه الصحيح تنزلاً عن الإيجار بخلاف ما اتفق عليه وما تقرره أحكام القانون ويدل دلالة أكيدة على عدم احتياجه إلى شغل العين المؤجرة مع أن علة القيود الواردة على حق المؤجر فى طلب الإخلاء هى احتياج المستأجر إلى شغل العين وقيام الضرورة الحقيقية التى تبرر انتفاعه بها فإذا انتفت حاجته وزالت حالة الضرورة بتأجير العين من الباطن أو التنازل عنها إلى الغير ، كان الإخلاء أمراً لا مندوحة عنه ولو لم يصب المؤجر أى ضرر ، لأن هذا هو القانون » . وفى هذا المعنى أيضاً مصر (الدائرة =

عنهما (٩١) •

ولم يكن منصوصا على الترك في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧

= (الرابعة) ١٥ مارس ١٩٥٨ في القضية ٤٠٨ سنة ١٩٥٧ ، ومصر الدائرة الاولى ٢٠ مايو ١٩٦١ في القضية رقم ١٢٢٤ سنة ١٩٦٠ ، وقد جاء فيه انه لا مراء في انه اذا ترك المستاجر الاصلى العين المؤجرة الى والدبه اللذين لم يكونا يقيمان معه عند بدء الاجارة ، فان ذلك يعتبر منه نزولا عن الاجارة . فاذا تم ذلك دون موافقة صريحة كتابية من المؤجر جاز لهذا الاخير ان يطلب الاخلاء اعمالا لاحكام الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

وفي هذا المعنى ايضا مصر (الدائرة ١٢) ٢٥ ديسمبر ١٩٦٠ في القضية رقم ٢١٤٣ سنة ١٩٦٠ ، مصر (الدائرة ٧ ايجارات) ٣٠ مارس ١٩٦٠ في القضية رقم ١٧٩٥ سنة ١٩٦٨ مدنى كلى مصر ، وقد جاء فيه انه وقد ثبت ان شقيقة المدعى عليه المقول بوجودها الآن بشقة النزاع لم تكن تسلكه وقت استئجاره شقة النزاع وان المذكور قد ترك هذه الشقة وانتقل الى مسكنه الجديد بعمارة روكسى . فانه يحق للمدعيات باعتبار عدم حصول المدعى منهن على اذن كتابى صريح بالتنازل عن الشقة استئجاره للغير ان يطالبن باخلائه منها اعمالا لنص الفقرة ب من المادة ٢ من القانون ١٢١/ ١٩٤٧ .

وايضا مصر الابتدائية ٢٨ مايو ١٩٧٢ في الدعوى رقم ٧٦١٦ سنة ١٩٧٠ مدنى كلى القاهرة المؤيد بحكم استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٦٦٥ سنة ٨٩ ق وقد اثبتت المحكمة ان المستاجر الاصلى يعمل في الخارج وانه ترك الدكان المؤجر الى غيره وقضت باخلائه تأسيسا على ذلك .

وايضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٦ فبراير ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٢٨٧٨ سنة ٩٢ ق وقد بنى قضاءه بالاخلاء على انه ثبت لديه من اقوال الشهود ان المستأنف الاول (المستاجر الاصلى) ترك العين المؤجرة للمستأنف الثانى فضلا عما هو ثابت من اقوال المستأنف الثانى في تحقيقات الشكوى رقم ١١٨٩ سنة ١٩٧٤ ادارى شبها انه هو الشاغل للعين وان الاول قد تركها .

تارن بخلاف ذلك نقض مدنى ٢٦ اكتوبر ١٩٧٧ في الطعن رقم ٨٦٢ سنة ٤٣ ق .

(٩١) نقض مدنى ٢٦ اكتوبر ١٩٧٧ مجبوعة احكام النقض ٢٨ - ١٥٧٣ - ٤٧١ انظر ملخصه فيها تقدم في نبذة ١٨٢ ص ٩٥ هلمش ٨ .

وانما نص عليه لأول مرة في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فقضت محكمة النقض حتى في القضايا التي نظرتها بعد بدء العمل بهذا القانون الأخير عن وقائع سابقة عليه بأن ترك المستأجر الأصلي للعين المؤجرة قبل العمل بأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يخول المتروك لهم حق الاستفادة من المزية التي قررتها المادة ٣١ من هذا القانون من حيث استمرار العلاقة الايجارية بعد الترك بين المؤجر والمتروك لهم (٩١مكرر) .

ويقوم الترك بمعناه القانوني في خصوص المادة ٢٣ ب من القانون ٥٢/١٩٦٩ والمادة ٣١ ب من القانون ٤٩/١٩٧٧ والمادة ١٨ من القانون ١٣٦/١٩٨١ كما حددته محكمة الاستئناف في حكمها الصادر من الدائرة ١٩ بتاريخ ٢٩ نوفمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٩٦٢ لسنة ٩٣ ق (المرغوع من بدر سعد حمد المنيع ضد محمد محمد الفراهري) على عنصرين ، أولهما عنصر مادي يتمثل في هجر الإقامة في العين على وجه نهائي (٩١مكرر٢) ، وثانيهما عنصر معنوي بأن يصاحب هجر الإقامة منه عنصر التخلي عن العلاقة الايجارية (٩١مكرر٣) . وقد جاء في هذا الحكم أن المستأنف قدم مستندات تدل على أنه لم يقطع صلته

(٩١مكرر) نقض مدني ٦ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٥٨٧ لسنة ٥٦ ق ، نقض مدني ٩ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥٥٨ لسنة ٥٢ ق ، نقض مدني ١٣ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٣٨ لسنة ٥١ ق .

(٩١مكرر٢) وهذا ما قصد المشرع ابرازه في المادة ١٨ ج من القانون ١٣٦/١٩٨١ ينصه على « تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا » وقالت مذكرته الايضاحية تعليلا لذلك « كما واجه المشروع حالة استغناء المستأجر نهائيا عن العين حتى لا يصبح طلب الاخلاء جائزا لاسباب تافهة ، كما هو الوضع في القانون الساري حاليا » . وانظر ما جاء في هذا الشأن في مضبطة جلسة مجلس الشعب المنعقدة مساء ٢٤ يونيه ١٩٨١ ص ١١ .

(٩١مكرر٣) انظر نقض مدني ١٢ ديسمبر ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ - ٢٠٧٨ - ٣٩٣ ، نقض مدني ٢٦ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٩٥٣ سنة ٥٨ ق ، وقد ورد بالتخصه في الجزء الاول من هذا المؤلف نبذة ١٧١ ، ص ٨٥١ هامش ٦٧ مكرر .

بالعين منذ تخرجه عام ١٩٦٧ ، من أهمها شهادة مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بوزارة الداخلية المصرية المؤرخة ١٥ مارس ١٩٧٦ تفيد أنه بالكشف بسجلاتها اتضح أن المستأنف تردد على القاهرة خلال الفترة من ١٢ يولييه ١٩٦٧ حتى ١٨ فبراير ١٩٧٦ ثمانية عشر مرة وكان تردده في بعض السنين ثلاث مرات واستمر بقاءه في القاهرة في بعض المرات لأكثر من شهرين . وإذا كانت المدة الأخيرة قد ذكر قرينها أن اقامته لمدة ثلاثة أشهر وعنوانه الأخير ببطلقة وصوله هو ١ شارع دسوق بالمعجزة (أى عين النزاع) ، فقد تأكد عنوانه هذا بتلك الشهادة من سفارة الكويت بالقاهرة والمؤرخة ١٥ مارس ١٩٧٦ التى تشهد فيها أن عنوانه الدائم هو شارع دسوق رقم ١ بالمعجزة شقة ١٢ ، فضلا عما قرره فاروق محمد العزوى - أى المستأنف عليه - من أن المستأنف يتردد من حين لآخر على شقة النزاع ، كما أن هذه المستندات ذاتها وغيرها مما قدمه المستأنف مما يقطع بانتفاء العنصر المعنوى للترك لدى المستأنف ، وأنه لم يتخل قط عن تلك العلاقة التأجيرية التى تربطه بعين النزاع .

وقد أخذت بذلك محكمة النقض حيث قررت أن ترك العين المؤجرة للغير الذى يستوجب الاخلاء يجب أن يتضمن عنصرين أولهما عنصر مادى يتمثل في هجر الإقامة في العين على وجه نهائى ، وثانيهما عنصر معنوى بأن يصاحب هجر الإقامة منه عنصر التخلّى عن العلاقة الايجارية للغير (٩١مكرر) ، وقررت أن استخلاص ترك المستأجر العين المؤجرة وتخليه عنها لآخر واقع تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائفة (٩١مكرر) .

(٩١مكرر) نقض مدنى ١٢ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٢٧٥ سنة ٥٤ ق ، نقض مدنى ٢٢ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٦٨٧ سنة ٥٦ ق ، ١٧ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠ سنة ٥٧ ق .
(٩١مكرر ٦٥) نقض مدنى ١ يولييه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٥٣/٢٥٩ ق ، =

وقضت محكمة النقض بأن تعبير المستأجر عن ارادته في التخلي عن العين المؤجرة يجوز أن يكون صريحا أو ضمنيا (٩١مكرر). شريطة أن يتخذ المستأجر موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على انصراف قصده الى أحداث هذا الأثر القانوني (٩١مكرر) ، وما لم يصدر منه مثل هذا التعبير ، فلا تثريب عليه ان هو لم ينتفع بالعين فعلا مادام قائما بأداء الأجرة (٩٢) ، وبأن مغادرة المستأجر للبلاد ولو كانت مغادرة نهائية لا تعد بذاتها تركا للعين المؤجرة ينهى العلاقة الايجارية طالما أنه لم يفصح عن ارادته في انتهاء العقد (٩٢مكرر) ، وبأن اقامة المصري بالخارج الأصل فيها أنها مؤقتة ما لم يثبت طالب الاخلاء.

= و ١٠ ابريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٦٢١ سنة ٥٢ ق ، و ٢٦ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٣٨ سنة ٥٢ ق ، و ٢٣ فبراير ١٩٨٩ في الطعن ٣٧٠ سنة ٥٢ ق ، وأيضا نقض مدني ٩ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٢٣٥٢ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه ان تعبير المستأجر عن ارادته في التخلي عن اجارة العين ، كما قد يكون صريحا. يصح ان يكون ضمنيا بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في انصراف ارادته الى أحداث هذا الاثر القانوني ، نقض مدني ٤ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٣٥ سنة ٥١ ق ، نقض مدني ١٣ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٦٣ سنة ٥١ ق ، ٢٨ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤١٥ سنة ٥١ ق .

(٩١مكرر) نقض مدني ٩ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٢٣٥٢ سنة ٥١ ق .

(٩٢) نقض مدني ١ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٣ - ٢٨٤ - ٣٩٠ ، ٨ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٣٨١ سنة ٤٩ ق ، ٢٤ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٣٩٧ سنة ٥٢ ق ، و ١٢ ديسمبر ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٣٥ - ٢٠٧٨ - ٣٩٣ .

(٩٢مكرر) نقض مدني ٥ ابريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٤٤٠ سنة ٤٩ ق . وأيضا ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ - ١٢٧٨ - ٢٢٠ ، ٢٤ فبراير ١٩٨٣ طعن ٣٩٧ سنة ٥٢ ق ، ١٢ يونيه ١٩٨٨ طعن ٥٦٥ سنة ٥٢ ق ، ١٨ نوفمبر ١٩٨٧ طعن ١٨١٦ سنة ٥٦ ق ، ٨ نوفمبر ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٣٥ - ١٨١١ - ٣٤٤ ، و ١٢ ديسمبر ١٩٨٤ المجموعة ذاتها ٣٥ - ٢٠٧٨ - ٣٩٣ .

استدامتها ولا تعتبر بذاتها دليلا على ترك العير المؤجرة (٩٢مكرر) .
وبأن هجرة المصرى الى الخارج لا تفيد حتما تركه العين المؤجرة له ،
يؤيد ذلك ما نصت عليه المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٨٣
بإصدار قانون الهجرة ورعاية المصريين فى الخارج (٩٢مكرر) .

وتعتبر واقعة الترك وكذلك عدم الترك فى هذا الخصوص من

(٩٢مكرر) نقض مدنى ٦ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧١١ سنة
٤٦ ق ، نقض مدنى ١٤ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٦٠٣ سنة ٤٩ ق ، ٢٠
يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ٣٠٩ - ٦٤ وقد جاء فيه :
« يكفى المؤجر اثباتا للواقعة التى يقوم عليها طلبه الاخلاء ان يقيم الدليل
على وجود غير المستاجر ومن يتبعه فى المكان المؤجر لينتقل بذلك عبء اثبات
العكس الى عاتق المستاجر ليثبت ان وجود ذلك الغير يستند الى سبب
قانونى يبرر ذلك فان اثبت ذلك درا عن نفسه جزاء الاخلال » ، نقض مدنى
١٨ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٩٤٢ سنة ٥١ ق ، نقض مدنى ٨ نوفمبر
١٩٨٤ فى الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٩ ق .

(٩٢مكرر) نقض مدنى ٢١ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٢١٥ سنة
٥٤ ق ، وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٨ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم
٢٨١ سنة ٤٩ ق ، وايضا نقض مدنى ٥ ابريل ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٤٤٠
سنة ٤٩ ق ، نقض مدنى ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ من
١٢٧٨ رقم ٢٤٠ ، نقض مدنى ٨ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٨١ سنة ٤٩ ق
وقد جاء فيه انه : من المقرر ان هجرة المستاجر الى الخارج لا تفيد حتما تركه
العين المؤجرة ، وأن التخلّى عنها كما يكون صريحا يصح ان يكون ضمنا ،
بان يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالة على انصراف قصده الى
احداث هذا الاثر القانونى ، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه
انه اقام قضاءه على ان المطعون ضده لم يترك شقة النزاع لابن اخيه اذ انه
استمر فى اداء اجرتها ، كما استمر المؤجر يحرق ايصالات سداد الاجرة
باسمه ، وظل اشترك الطيفون باسمه ويدفع مقابل المكالمات الزائدة ومقابل
استهلاك المياه ، كما كان ابن اخيه يقوم بالوفاء بهذه الالتزامات من معاشه -
اى المطعون ضده - حسبما جاء باقوال الشهود فى المحضر رقم ٢٨٦٠ لسنة
١٩٦٣ ادارى العجوزة ، اذ انه كان يقبض معاشه ، وانتهى الحكم الى ان
المطعون ضده لم يصدر منه تعبير صريح او ضمنى يكشف عن ارادته فى
التخلّى عن العين المؤجرة . لما كان ذلك ، وكان لا تلازم بين الترك الذى
عناه المشرع فى قوانين الايجارات الاستثنائية وبين هجرة المستاجر الى
الخارج ، اذ أن القانون لا يحرم المصرى المهاجر من الاحتفاظ بسكنه فى
موطنه .

مسائل الواقع تستقل بتقديرها محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائفة (٩٣) . وقد أقرت محكمة النقض ما استخلصته محكمة الموضوع من أن اناطة ورثة المستأجر بشخص آخر ادارة العين المؤجرة لورثتهم نحبسهم لا يعتبر تركا للعين المؤجرة ولا نزولا عن الاجارة (٩٣مكرر) ، ولا يحوز الحكم قوة الأمر المقضى في شأن الواقعة المذكورة الا اذا كان قد فصل فيها بالذات بعد أن محصا تمحيصا كاملا (٩٣مكرر٢) .

(٩٢) نقض مدني ٢ مايو ١٩٧٩ في الطعن رقم ٦٤٢ سنة ٤٨ ق مجموعة احكام النقض ٢٠ — ٢ — ٢٥٣ — ٢٢٢ ، نقض مدني ٢٧ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٨٦٢ سنة ٤٩ ق ، نقض مدني ٥ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٩٤٩ سنة ٤٩ ق ، نقض مدني ٢ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٤٠٠ سنة ٥٢ ق ، نقض مدني ٣٠ ابريل ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٢٨١ سنة ٥٢ ق ، نقض مدني ٢٥ يناير ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٦٤١ سنة ٤٨ ق ، نقض مدني ١٥ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٢٠ — ٢ — ٢٨٤ ، نقض مدني اول ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٢٠ — ٣ — ١٢٢٠ ، نقض مدني ٧ يونيه ١٩٨٢ في الطعن رقم ٤١٧ سنة ٤٦ ق ، نقض مدني ١١ نوفمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ٩٨٩ سنة ٥٤ ق ، نقض مدني ٤ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٧ سنة ٥١ ق ، نقض مدني ١٣ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٦٣ سنة ٥١ ق ، نقض مدني ١٧ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٠٥٥ سنة ٥١ ق ، نقض مدني ٢٠ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥٨٧ سنة ٥٠ ق ، نقض مدني ٢٨ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩٤٢ سنة ٥١ ق .

(٩٢مكرر) نقض مدني ٢٦ اكتوبر ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٥٧٣ — ٢٧١ .

نقض مدني ٦ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٧١١ سنة ٤٩ ق ، نقض مدني ٨ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٣٨١ سنة ٤٩ ق ، نقض مدني ٢٨ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٢٣٦٣ سنة ٥١ ق ، نقض مدني ٢٢ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٣٦ سنة ٤٨ ق ، نقض مدني ٢٩ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٤٠٩ سنة ٤٩ ق ، نقض مدني ٢ مايو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٢٠ — ٢ — ٢٥٣ — ٢٢٢ .

(٩٣مكرر٢) نقض مدني ١٠ مارس ١٩٨٩ الحماة ٦٣ — ٢٢ — ٢٩ وقد جاء فيه أن الحكم الذي لم يتناول الا البحث فيما اذا كان التأجير من الباطن بتصريح من المؤجر الاصلى من عدمه ولم يعرض لواقعة ترك المستأجر الاصلى لاعيان النزاع لا يحوز قوة الامر المقضى بالنسبة للترك لاختلاف الدعويين .

غير أنه اذا حصل الترك بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٢/١٩٦٩ لصالح زوج المستأجر (٩٤) أو أولاده أو أحد والديه الذين كانوا يقيمون معه إقامة مستقرة وقت تركه العين المؤجرة ، أو لصالح أحد من أقاربه حتى الدرجة الثالثة بشرط أن يكونوا مقيمين معه وقت تركه اياها وأن تكون إقامتهم معه قد استطلت مدة نسخة على الأهل سابقة على تركه اياها أو مدة شغل المسكن أيتهما أقل ، فإنه يكون لمن تتوافر فيه هذه الشروط حق الاستمرار في الاجارة بعد ترك مستأجرها اياها وفقا للمادة ٢١/١ من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ (٩٤مكرر) ، وبشرط عدم الاختلال بحكم المادة ٥ من هذا القانون ، أى بشرط عدم الجمع بين هذا المسكن ومسكن آخر في نفس البلد دون مقتضى ، ويلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار له (٩٥) .

وتطبيقا لذلك قضت محكمة استئناف القاهرة في ١٢ ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٢١٧٠ سنة ٨٦ ق بأن ثبوت مساكنة الأخ لأخيه قبل ترك هذا الأخير سكنه بسنة كاملة يعطى المساكن حق الاستمرار في الاجارة ، ولو ثبت أنه يستأجر شقة أخرى متى قدم دليلا على مبرر شغل الشقتين .

وقضت محكمة النقض بأن اغفال الحكم المطعون فيه دفاع الطاعن الجوهري المتمثل في عدم تخليه عن اجارة عين النزاع وأن إقامته بمسكن

(٩٤) انظر فيما يتعلق بالنزاع أو الترك لصالح الزوجة في نفس وثيقة طلائها اذا كان الطلاق ببطل أو خلعا ما تقسم في ص ٠٠٠ وما سيجيء في ص ٢٠١ هـ. ٩٥ مكرر ٢ .

(٩٤مكرر) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٢٤٥ سنة ٨٨ ق .

(٩٥) راجع ما تقدم في نبذة ١٢٨ .

(٩٥مكرر) نقض مدني ٢٦ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٩٥٣ لسنة ٥٨ ق .

مستقل كان بسبب زواجه من أخرى وكون المطعون ضدها حاضنة لولديها منه واهداره الرد على مستنداته في هذا الخصوص يعد قصورا مبطلا للحكم (٩٥مكرر) .

ويشترط في جميع الأحوال لكي ينتج الترك أثره من تخويل المتروك له حق الاستمرار في عقد الايجار أن يكون هذا العقد مازال قائما لم يلحقه الانهاء أو الفسخ (٩٥مكرر) .

(٩٥مكرر) نقض مخي ١٩ أبريل ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ — ١٠٥٠ . وقد جاء فيه أن الترك المنصوص عليه في المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ باعتبار أنه يجيز لبعض أقارب المستاجر في درجة معينة المقيمين معه في العين المؤجرة الامانة من الامتداد القانوني للعقد في مفهوم هذه المادة ، هو الترك الفعلي من جانب المستاجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك ، بشرط استمرار عقد ايجاره مع المؤجر قائما . لما كان ذلك ، وكان مؤدى اتفاق المطعون ضده الاول — زوج المطعون ضدها الثانية — بصفته الاصيل في الايجار مع الطاعنة في عقد الصلح المقدم على انتهاء العقد وأخلاء عين النزاع في موعد غايته آخر سبتمبر ١٩٧٧ وسريان هذا الانهاء في حق المطعون ضدها الثانية ، لان وجودها مع زوجها بالعين ابان التعاقد منذ بدء الاجارة لا يجعل منها مستجرة لها اذ لم يعتبر القانون المستاجر الاصيل نائبا عن الاشخاص الذين أوردتهم نص المادة سائلة البيان في استئجار العين ، ولذلك نعى على استمرار الايجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستاجر عند وفاته او تركه العين ، وما كان في حاجة الى ايراد هذا الحكم اذا كان يعتبر أن المستاجر قد تعاقد عن نفسه ونيلجة عن أسرته ، وغاية ذلك كله أنه لا يجوز للمطعون ضدها الثانية التمسك بحكم المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ او المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد أن أنهى زوجها المستاجر الاصيل — المطعون ضده الاول — عقد ايجاره لعين النزاع ولم يعد لاي منهما سند في شغلها ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فانه يكون فضلا عن خطئه في تطبيق القانون معيبا بالفساد في الاستدلال بما يستوجب نقضه .

غير انه اذا لم ينفذ الزواج عقد الايجار بل تنازل عنه في عقد الطلاق ذاته ، فان هذا الطلاق يكون بمقابل وهو الخلع ، فيكون عملية قانونية والمدة تتم بتوافق الارادتين ، ويكون نزول الزوج عن مسكن الزوجية الى زوجته والتي يفصلها بوثيقة الطلاق نزولا مما ينطبق عليه حكم المادة ٢٩ من ق ٤٩/١٩٨٧ ويخول الزوجة المطلقة الاستمرار في عقد لا يجوز لان النزول حصل اليه حال قيام الزوجين وقبل وقوع الطلاق ، قرب في هذا المعنى نقض مدني ١١ نوفمبر ١٩٦٢ مجموعة أحكام النقض ١٤ — ١٠٤٥ — ١٤٨ وانظر ما سيجيء في شأن النزول للزوجة المطلقة في عقد الطلاق الذاتي الذي تضمن نزولها عن مؤخر صداقتها وسائر حقوقها (نبذة ... ص ...) .

١٨٩ — التأجير من الباطن الوقتى فى المصايف أو المشاتى —

وقد جرى قضاء محكمة الاسكندرية المختلطة على أن التأجير من الباطن فى مدينة الاسكندرية لا يسوغ طلب الاخلاء الا اذا كان كليا وغير وقتى ، فلا يجوز طلب الاخلاء اذا كان التأجير من الباطن جزئيا أو مؤقتا كتأجير غرفة فى مسكن أو تأجير المكان كله لموسم محدد كموسم الصيف (٩٦) . وقد أخذ القضاء الوطنى بذلك فيما يتعلق بالتأجير من الباطن المؤقت وان لم يأخذ به فيما يتعلق بالتأجير من الباطن لجزء من العين (٩٧) . وبناء على ذلك أجاز التأجير من الباطن لموسم الصيف بالاسكندرية . ويرجع ذلك الى الصفة العرضية التى يتصف بها هذا

(٩٦) الاسكندرية المختلطة ٣ يناير ١٩٤٦ (٥٨ ص ٥٩) ، ٧ فبراير ١٩٤٦ (٥٨ ص ٥٤) ، ٢١ فبراير ١٩٤٦ (٥٨ ص ٥٧) ، وقد جاء فى هذه الاحكام « ان هذا التأجير من الباطن هدفه الاصلى تمكين المستأجرين من الباطن من الانتفاع بمنقولات المستأجر الاصلى التى يقع عليها أكثر العبء فى الاستعمال والتى هى فى الواقع العنصر الاساسى فى تقدير الاجرة التى يدفعها المستأجر من الباطن . أما استهلاك العقار نفسه فليس عنصرا ذا بال فكثيرا ما تربو قيمة الاثاث الموجود بالعين على قيمة العين نفسها فضلا عن ان استهلاك المنقولات يؤثر عليها أكثر مما يؤثر الإيجار من الباطن على العين المؤجرة ، وان التأجير المؤقت أو الجزئى من الباطن من حيث استهلاك العين كحالة استقبال المستأجر نزلاء من اقاربه أو ذويه قد يربو عددهم على عدد المستأجرين من الباطن لهذه العين ، ولا حق للمالك فى حالة الضيوف فى طلب الاخلاء بهما تعددوا ، الامر الذى تنهار معه حجة المالك فى زيادة الضغط على العقار أو استهلاكه ، وبذلك لا تكون له مصلحة مشروعة فى مثل هذه الحالة ، بل ان القانون يضمن له مقابلا عادلا فى حالة التأجير من الباطن المؤقت اذ منحه الحق فى المطالبة بزيادة قانونية قدرها ٧٠٪ من الاجرة الاصلية ، وان القول بخلاف هذا الراى يشل حركة الاصطياف فى مدينة الاسكندرية ويفسح المجال لاطماع المالك بل ولمخالفتهم القانون باقتضائهم علاوة تجاوز الحد القانونى » .

ونحن لا نقر ما ورد فى هذه الاحكام من مساواة التأجير الجزئى من الباطن بالتأجير المؤقت ، ونرى أن الاخير وحده هو الذى يعتبر جائزا ، نظرا لصفته العرضية التى تجعله لا يتناقى مع القول بحاجة المستأجر الاصلى الشخصية الى شغل العين المؤجرة ، تلك الحاجة التى هى علة تقرير المشرع الامتداد القانونى . وانظر ايضا فى هذا المعنى فاضل حبشى ص ٣٣٦ ، وكامل بدوى ٦٢ .

(٩٧) استئناف القاهرة (الدائرة ١٥ ايجارات) بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٤٣١٠ سنة ٨٨ ق وانظر ما تقدم فى الهامش ١٩ .

التأجير مما يحمل على التجاوز عنه ، هذا غوق أن التأجير الموسمي من الباطن لا يتنافى مع احتياج المستأجر الأصلي الى شغل المكان المؤجر وهو السبب الذي انبنى عليه حقه في الامتداد القانوني . فإذا تجاوز التأجير من الباطن مدة الموسم ، كأن عقد لمدة ستة أشهر ، فإنه يتنافى مع القول بأنه مؤقت مدة الصيف ويقع تحت حظر التأجير من الباطن .

وقد جرى القضاء بذلك فيما قبل العمل بالقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ، وكان يطبقه على تأجير الأماكن من الباطن في المصايف والمشاتي ، سواء أجرت خالية أو مفروشة ، ولو أن الغالب أن تأجير الأماكن من الباطن لمدة الصيف أو الشتاء إنما يرد على الأماكن مفروشة ، وقد اتجه المشرع في القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الى الحد من تأجير الأماكن مفروشة ، سواء كان تأجيروا أصليا أم تأجيروا من الباطن . واستثنى من القيود التي أوردها على تأجير الأماكن مفروشة الأماكن الواقعة في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديد قرار من وزير الاسكان والمرافق (المادة ٢٧ من القانون) . وقد صدر بتعيين الجهات التي يجوز فيها ذلك وشروطه قرارا وزير الاسكان والمرافق رقما ٤٨٦ و ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ ، فأصبح التأجير من الباطن مفروشا في المصايف والمشاتي مقيدا بأحكام القرارين المذكورين (٩٨) ، وبقي تأجير الأماكن الواقعة في المصايف والمشاتي من الباطن خالية خاضعا للقواعد السابقة أي أنه يحتاج الى اذن كتابي من المالك الا اذا كان مؤقتا لمدة الصيف أو الشتاء فقط كما جرت بذلك أحكام المحاكم من قبل .

وبعد صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صدر قرار وزير الاسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨ بتعديل القرار رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ سالف الذكر .

وجاء في حكم لمحكمة النقض بتاريخ ١٧ يناير ١٩٨٣ في الطعن

(٩٨) انظر ما سيجيء في المطلب الاول من الفصل الثالث من الباب الثاني من هذا القسم .

رقم ٤٢ سنة ٥٢ ق أن مفاد قرار وزير الاسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨ المعدل للقرار رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ والصادر نفاداً للمادة ٤٤ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢٧ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن للمستأجرين غير المقيمين في تلك الأماكن — المصايف والمشاتي — ومنها مدينة الاسكندرية بأكملها الذين يشغلون المسكن لمدة لا تقل عن شهر في السنة خلال الموسم أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة أو مدد مؤقتة خلال السنة ، ومفاد ذلك صراحة أنه طالما ثبت لحكمة الموضوع أن مستأجر المكان بمدينة الاسكندرية — وهي مصيف بأكملها — غير مقيم به سوى مدة لا تقل عن شهر خلال الموسم ، فإنه يقول تأجير المكان مفروشا من باطنه اعمالا للرخصة المشولة له طبقا لهذا القرار لمدة أو مدد مؤقتة خلال السنة (وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٥ مارس ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧١٩ سنة ٤٧ ق) أنظر أيضا ما سيجىء في نبذة ٢٢٧ •

والتأجير مفروشا بناء على الرخصة المقررة بالقانون يختلف عن الاذن للمستأجر من جانب المالك بالتأجير من الباطن ، فهذه الميزة الأخيرة لا يجوز انزال حكم التأجير مفروشا عليها من حيث العلوة القانونية التي تستحق (نقض مدنى ٢٧ يناير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٤٠٩ سنة ٤٥ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٤٠٣ — ٧٨ ، نقض مدنى ٢٨ أبريل ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٠٨ سنة ٥٢ ق مجموعة أحكام النقض ٣٤ — ٢ — ١٠٧٣ — ٢١٦) •

١٩٠ — ماذا يشترط في التأجير من الباطن الذى يعتبر سببا يخول

الملك طلب الاخلاء — كانت المادة الثانية فقرة ب من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن التأجير من الباطن الذى يعتبر مسوغا للمالك في طلب الاخلاء يجب أن يكون قد تم « بغير اذن كتابى صريح من المالك في تاريخ التأجير » ولا يعمل بالتصريح العام في العقد الاصلى بالتأجير من الباطن الا اذا كان لاحقا لآخر ديسمبر ١٩٤٣ • «

وقد أورد القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ مثل هذا النص في المادة ٢٣ فقرة ب منه حيث قرر حق المؤجر في طلب الاخلاء « اذا أجرة المستأجر المكان المؤجر من البطلن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابى صريح من المالك » (٩٩) ، وكذلك فعل كل من القانون ١٩٧٧/٤٩ في المادة ٣١ ب منه ، والقانون رقم ١٣٦/١٩٨١ في المادة ١٨ ج منه دون أن يورد أى منها مقابلا للعبارة الواردة في نهاية الفقرة ب من المادة ٢ من القانون ١٣١ سنة ١٩٤٧ . ويمكن أن يعلل ذلك بأنه قد انقضى عهد طويل على العقود التى أبرمت قبل آخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ حتى أصبحت هذه العقود قلة لم ير المشرع أنها تستحق منه أن يخصها بنص في قانون سنة ١٩٦٩ كما فعل في قانون سنة ١٩٤٧ ، ولا يعقل أن يكون قد قصد في تشريع سنة ١٩٦٩ وما بعده أن يعتد بالتصريح العام بالتأجير من الباطن الصادر من المؤجر قبل آخر ديسمبر ١٩٤٣ بعد أن كان لا يعتد به في تشريع سنة ١٩٤٧ .

يبين من ذلك أن القانون يشترط في التأجير من الباطن الذى يسوغ الاخلاء أن يكون حاصلًا بغير إذن كتابى من المالك أو ممن ينييه المالك في ذلك (٩٩ مكرر) . وهو في ذلك يفرق بين عقود الايجار الأصلية المبرمة

(٩٩) وكان مشروع الحكومة خلوا من العبارة التى تشترط أن يكون التأجير من الباطن أو النزول عن الايجار أو الترك بغير إذن كتابى صريح من المالك ، ولم تطل المذكرة الايضاحية للمشروع حنف هذا الشرط ، وظاهر أنه كان يقصد بهذا الحذف اجازة طلب الاخلاء لتؤجر بمجرد حصول النزول عن الايجار أو الترك ولو حدث ذلك بموافقة المالك ، فعلمت اللجنة المشتركة من لجنتي الشؤون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة من نص المشروع باضافة الشرط المذكور وقالت في تقريرها انها ادخلت هذا التعديل عليه لتجيز الايجار من الباطن والتنازل عن الايجار اذا صدر به إذن صريح ومكتوب من المالك .

(٩٩ مكرر) نقض مدنى ٢٠ مارس ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ -- ١ - ٥٦٨ - ١١١ ، وقد جاء فيه أنه لا عبرة بالموافقة الصريحة أو الضمنية الصادرة من أحد موظفى ادارة الشركة المؤجرة ما لم يثبت تفويضه في ذلك ، وايضا نقض مدنى ١٠ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٨٥٨ سنة ٤٩ ق .

قبل أول يناير ١٩٤٤ والمقود المبرمة ابتداء من هذا التاريخ • فالأخيرة
يكفى فيها الترخيص الكتابي العام الوارد في صلب العقد • أما الأولى
فلا يكفى فيها ذلك ويلزم صدور ترخيص كتابي من المالك وقت
التأجير (١٠٠) •

والمقصود في هذه الحالة الأخيرة بما اشترطه نص القانون
١٢١/١٩٤٧ من وجوب الحصول على تصريح كتابي صريح من المالك
وقت التأجير باجازه التأجير من الباطن هو أن يكون ذلك التصريح وقت
حصول التأجير من الباطن لا وقت التأجير الأصلي (١٠١) ، حيث أن
النص قاطع في أنه لا عبرة بالتصريح العام الوارد في العقد
الأصلي (١٠١مكرر) •

على أن المشرع رأى عند وضع القانون ١٢١/١٩٤٧ الاكتفاء

(١٠٠) انظر في ذلك نقض مدني ٣٠ أبريل ١٩٧٥ مجموعة احكام
النقض ٢٦ — ٨٩٦ — ١٧٢ ، وقد جاء فيه أن مفاد نص المادتين ٥٩٦ و ٥٩٧
مدني أن عقد الايجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي
والمستأجر من الباطن الا اذا قبل المؤجر الأصلي الايجار من الباطن بعد
تسامه دون تحفظ أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ . .

وإذا كان المأجور ملوكا لعدة شركاء على الشيوع ، وتولى أحد
الشركاء ادارة المال الشائع دون اعتراض الباقين ، عد الشريك المذكور
وكيلا عن الآخرين ، فإذا وافق على النزول عن الايجار المصادر من المستأجر
الي آخر ، فان موافقته تعتبر من أعمال الادارة التي يملكها وتنفذ في حق باقي
الشركاء (نقض مدني ١٧ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٩٤٠ سنة ٤٥ ق) •

(١٠١) في هذا المعنى مصر الوطنية ١٦ أكتوبر ١٩٤٨ الحماية ٢٨ —
١٠٧٨ — ٤٤٧ ، ومصر (الدائرة ١٣) ٢٤ سبتمبر ١٩٥٣ في القضية رقم
٤٣٠٨ سنة ١٩٥٢ ، ٢٤ ديسمبر ١٩٦١ في القضية ١٩٠١ سنة ١٩٦١ ، ١٧
يونيه ١٩٦٢ في القضية ٢٦١٧ سنة ١٩٦٢ ، ٧ مارس ١٩٦٣ في القضية
٥٥٣٧ سنة ١٩٦٢ ، ١٧ مارس ١٩٦٣ في القضية ١٣ سنة ١٩٦٣ .

(١٠١مكرر) انظر نص التقرير الثاني للجنة العدل بمجلس الشيوخ
في هذا الخصوص في الطبعة السابقة من هذا الكتاب سنة ١٩٨٣ ص ١٥٠ •

بالتصريح العام بالتأجير من الباطن الوارد في العقد الأصلي إذا كان تاريخه لاحقا لآخر ديسمبر ١٩٤٣ وذلك لأن العقود المبرمة ابتداء من أول يناير ١٩٤٤ تكون قد عقدت في أثناء اشتداد أزمة المساكن وفي ظل الأوامر العسكرية التي تقضى بتثبيت الأجرة على أساس أجرة أبريل سنة ١٩٤١ . فإذا رخص فيها المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن ، وجب العمل بهذا الترخيص لصدوره من المؤجر وهو على بينة من الأمر وبملاء حريته حيث كان يستطيع أن لا يرضى به (١٠٢) . وكذلك الأمر في القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ .

ويجوز في الترخيص بالتأجير من الباطن أن يكون صادرا من المالك أو من وكيله المفوض أو ممن يملك التأجير نيابة عنه ، ولا عبرة بالترخيص الصادر من غير هؤلاء (١٠٢ مكرر) . ويستوى في ذلك أن يكون الترخيص صريحا أو ضمنيا .

ويجب في جميع الأحوال أن يكون الترخيص بالتأجير من الباطن حقيقيا وليس صوريا . ويجب التمسك بصوريته أمام محكمة الموضوع ، ولا يجوز ذلك لأول مرة أمام محكمة النقض لتعلقه بالواقع ولاعتباره سببا جديدا (١٠٣) .

(١٠٢) نقض مدني أول نوفمبر ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ — ١٩٧٨ ، ٣٣٧ ، يفرق القانون الفرنسي في حالة وجود تصريح عام بالتأجير من الباطن بين المستأجر خلال مدة العقد وبين المستأجر الذي انتهت مسدة عقده وأصبح شاغلا العين بمقتضى الإمتداد القانوني ، فيجوز للأول التأجير من الباطن ولا يجيزه للثاني (فاضل حبشي ٣٣١) ، أما القانون المصري فلا يفرق في ذلك ويجعل الترخيص الوارد في العقد بالتأجير من الباطن يمتد طوال مدة الإمتداد القانوني للعقد .

(١٠٢ مكرر) نقض مدني ١٠ ديسمبر ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ — ٢٠١٥ — ٨٣٢ .
(١٠٣) نقض مدني ١٤ أبريل ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٩٣٦ — ١٧٨ .

ويجب في التأجير من الباطن الذي يعقد بموجب ترخيص عام منصوص عليه في عقد ايجار لاحق لأول يناير ١٩٤٤ أن يكون هذا التأجير من الباطن مما يتسع له ذلك الترخيص العام ، فإذا رخص العقد للمستأجر مثلا في أن يؤجر للعين الى غيره كلها أو بعضها مفروشة في مقابل دفع العلاوة القانونية المقررة لذلك وهي ٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها وبشرط اخطار المؤجر الأصلي بذلك ، فإن هذا الترخيص لا يخول للمستأجر أن يؤجر العين من باطنه غير مفروشة بمجرد اخطاره المؤجر بذلك ، بل يتعين على المستأجر في هذه الحالة أن يحصل على ترخيص كتابي خاص بهذا التأجير من الباطن (١٠٤) .

(١٠٤) غريب في هذا المعنى مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) بتاريخ ٥ أكتوبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٣١١٥ وقد أجازت فيه المحكمة هذا التأجير من الباطن بناء على سكوت المؤجر مدة سنتين بعد اخطاره بحصوله إى بناء على رضاه الضمى اللاحق .

وايضا جنوب القاهرة الدائرة ٢٤ ايجارات بتاريخ ٢٧ ديسمبر ١٩٧٧ في الدعوى رقم ٤٩٧١ سنة ١٩٧٥ مدنى ايجارات المرفوعة من الاستاذ محمد عبد المطلب أحمد المحامى ضد السيد / نادر صالح الحريرى وآخرين وقد جاء فيه أن علم المؤجر الأصلي الذى رخص للمستأجر بالتأجير من الباطن بأن المستأجر من الباطن قد أجر بدوره من الباطن دون إذن كتابي من المؤجر الأصلي ودون أن يكون مرخصا له من المستأجر من الباطن في أن يؤجر من باطنه ، وسكوت المؤجر على ذلك مدة طويلة وعدم انكار المؤجر الأصلي عليه بذلك ، واكتفاؤه بالتسك بعدم صدور تصريح كتابي منه ، مما يقطع في الدلالة بأن تأجير المستأجرين من باطن الباطن لم يأت مخالفا لارادته أو افتثا على حقه ، بل أن علمه به وسكوته عليه واقاراره له برفعه الى مرتبة التصريح الكتابي للمستأجر الذى خوله حق التأجير من الباطن بأن يمنح بدوره ذلك الحق الى من يؤجر اليه من الباطن .

وقد أضافت المحكمة الى ذلك استنادها الى نص المادة ٥ مدنى باعتبار أن استعمال المؤجر حقه في طلب اخلاء المستأجرين من باطن الباطن بعد أن مضت على اجاراتهم سنوات طويلة واستقروا بمزاولة أعمالهم في الامكن !المؤجرة اليهم لا يحقق له الا مصلحة قليلة الاهمية لا تتناسب البتة مع الضرر الذى يصيب هؤلاء المستأجرين من اخلائهم بعد هذه المدة الطويلة .

تارن عكس ذلك نقض مدنى ٢٢ فبراير ١٩٧٨ في الطعن رقم ٦٠٧ سنة ٤٤ ق .

وقد جرى قضاء محكمة النقض بأن الاذن للمستأجر بتأجير جزء من العين المؤجرة للغير لا يفيد اجازة تأجيرها من الباطن بأكملها ، الأمر الذى حظره المؤجر فى العقد ، وأن ادعاء المستأجر فى هذه الحالة تعسف المؤجر فى استعمال حقه فى الاخلاء دون بيانه الضرر الذى أصابه من هذا التمسك الذى يدعيه أو اقامته الدليل عليه يجعل ادعاءه غير مستأهل الرد عليه (١٠٥مكرر) ، وبأن الترخيص فى التأجير من الباطن لا يخول النزول عن الايجار (١٠٥مكرر) .

ولأن الترخيص بالتأجير من الباطن مقيد بالحدود المرسومة له ، فان أثره ينتهى بانقضاء مدة الاجارة الأصلية ، اذا لم يكن يسرى عليها الامتداد القانونى الى أجل غير مسمى ، ثم انه يستنفذ غرضه بمجرد انتهاء التأجير من الباطن الذى صدر بشأنه ولا يجوز للمستأجر الأصلى أن يؤجر من باطنه مرة أخرى استنادا الى ذلك الترخيص بل يجب أن يحصل على ترخيص جديد كلما أراد التأجير من الباطن الى مستأجر آخر . وقد كانت المادة ٢/ب من قانون سنة ١٩٤٧ تنص صراحة على ضرورة الحصول على اذن كتابى من المالك وقت التأجير من الباطن . واذا كان القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ لم يورد هذه العبارة فانه يبين من تقرير لجنتي الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة أنه لم يقصد بذلك تغيير الحكم السابق (١٠٦) .

(١٠٥مكرر) نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٥٤٨ - ١٠٤ . وكانت محكمة مصر الابتدائية (الدائرة الرابعة) قد قضت بخلاف ذلك فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٥٤ فى الدعوى رقم ١٥٩٥ لسنة ١٩٥٣ (راجع هذا الحكم فى الطبعة السابقة سنة ١٩٨٣ ص ١٥٢) .

(١٠٥مكرر) نقض مدنى ١٤ أبريل ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٧٨٠ سنة ٤٨ ق ، نقض مدنى ١٢ ديسمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٣٥٣ سنة ٤٦ ق .

(١٠٦) انظر ما تقدم فى ص ٢٠٥ هامش ٩٩ .

ولأن المشرع لم يكثف بمجرد حصول المستأجر على ترخيص خاص بالتأجير من الباطن بل اشترط لذلك صراحة أن يكون ذلك الترخيص بالكتابة ، فلا يجوز عند المنازعة في حصول هذا الترخيص اثباته بغير هذه الوسيلة التي حددها المشرع (١٠٧) ، وذلك بخلاف ما اذا ادعى المستأجر أن المؤجر نزل ضمنًا عن الشرط المانع أو عن حقه في طلب الاخلاء بسبب التأجير من الباطن لأن الأصل في النزول الضمني أنه يجوز اثباته بكافة الطرق (١٠٧ مكرر) ولا يجوز التحدى لأول مرة أمام محكمة النقض بعدم جواز اثبات الترخيص المدعى صدورّه من المالك بغير الكتابة (١٠٧ مكرر ٢) . غير أن الكتابة قد اشترطت في هذه الحالة باعتبارها وسيلة اثبات فقط (١٠٨) ، فيقوم مقامها في ذلك الاقرار

(١٠٧) مصر ٢٧ فبراير ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ — ٥١٠ — ٢٧٩ ، مصر الدائرة ٥١ في ٢٨ أكتوبر ١٩٥٩ في القضية ١٥٤٣/١٩٥٩ ، وأيضا الدائرة ١٣ في ٢٧ نوفمبر ١٩٦٠ في القضية رقم ١١٧٧ سنة ١٩٦٠ ، مصر الابتدائية ١٣ فبراير ١٩٦٧ في القضية ٤٧٢ سنة ١٩٦٦ ، نقض مدنى ١٣ أبريل ١٩٨٨ في الطعن ١٣٢٠ سنة ٥١ ق .

ويعتبر الشطب الوارد في نسختي عقد الايجار الخاصتين بكل من المؤجر والمستأجر على البند القاضى بحظر التأجير من الباطن والنزول عن الايجار بمثابة ترخيص كتابى بالتأجير من الباطن والنزول عن الايجار (جنوب القاهرة الابتدائية الدائرة ١٧ ايجارات بتاريخ ٢٩ يناير ١٩٨١ في القضية رقم ٦٥٤٤ سنة ١٩٧٩ ايجارات كلى جنوب القاهرة) .

(١٠٧ مكرر) نقض مدنى ١٣ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٣٢٠ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أنه يجوز اثبات النزول عن الشرط المانع من التأجير من الباطن بكافة طرق الاثبات وأن الايصال الصادر من المؤجر بتقاضى الاجرة ومقابل التأجير من الباطن يعتبر متضمنًا ترخيصًا للمستأجر بالتأجير من الباطن (انظر ما سيجىء في نبذة ٢٠٦ والهوامش ٢٨٠ ، ٢٨١ ، ٢٨١ مكرر) .

(١٠٧ مكرر ٢) نقض مدنى ١٦ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٦٩٢ سنة ٥٠ ق .

(١٠٨) نقض مدنى ١٢ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٢٢٤ — ٥٠ وأيضا نقض مدنى ٦ يونيو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — =

أو اليمين وفقاً للقواعد العامة (١٠٩) ، ويمكن الاستعاضة عنها باليمين أو القرائن في الحالات التي تجيز فيها القواعد العامة ذلك استثناء (١١٠) ، ومنها حالة الترخيص الضمني اعتباراً بأن الإرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية وهي تثبت بجميع الوسائل (١١٠ مكرر) . كما لو أثبت المتنازل إليه أنه أخطر المؤجر بحصول التنازل إليه وأنه ذلك يدفع إليه الأجرة مدة طويلة دون أن يعترض هذا الأخير على التنازل (١١١) .

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة مصر (الدائرة ١٣) بأنه إذا أقر

٢ — ٥٦٤ — ٢٩١ ، وايضاً ٢٠ مارس ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٠١ سنة ٤٨ ق ، نقض مدني ٢٠ نوفمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٨٣٦ سنة ٥٠ ق .

(١٠٩) نقض مدني ٤ يونيه ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٥٠٩ سنة ٤٩ ق ، مصر (الدائرة ١٢) ٢٤ سبتمبر ١٩٥٣ رقم ٤٣٠٨ سنة ١٩٥٢ ، والسنبوري ج ٦ ص ١٠٩١ ، نعمان جمعة ص ٣٥٠ ، وانظر عكس ذلك كابل بدوي في ص ٥١ حيث يذهب إلى أن الكتابة في هذا المجال شرط شكلي ، الأمر الذي يستتبع عدم قبول الإثبات بالافترار أو اليمين .

(١١٠) نقض مدني ٦ يونيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٥٦٤ — ٢٩١ ، مصر الابتدائية ١٣ فبراير ١٩٦٧ في القضية ٤٧٢ سنة ١٩٦٦ .

(١١٠ مكرر) نقض مدني ٦ يونيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٥٦٤ — ٢٩١ ، وايضاً ٢٦ أبريل ١٩٧٨ في الطعن رقم ٢٢٦ سنة ٤٤ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١١٣٣ — ٢٢٣ و ١٠ يناير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٦٩١ سنة ٤٧ ق وحكم آخر في الطعن ٢٢٣ سنة ٤٤ ق و ٢٨ نوفمبر ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٣٤٩ سنة ٤٨ ق ، و ٢٨ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٦٤٧ — ١٢٢ ، و ١٢ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٢٢٤ — ٤/٥٠ ، و ٢٣ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٩٢ سنة ٤٦ ق ، نقض مدني ٢٠ مارس ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٠١ سنة ٤٨ ق ، نقض مدني ١٧ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٨٠٣ سنة ٤٨ ق ، نقض مدني ٢٥ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٦٣٦ سنة ٥١ ق ، نقض مدني ٢ يونيه ١٩٨٣ في الطعن رقم ٢٣٧١ سنة ٥٢ ق ، و ٢٥ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٦٣٦ سنة ٥١ ق .

(١١١) نقض مدني ٢٧ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٧٣٨ سنة ٤٩ ق مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١ — ٦٣٥ — ١٢٤ . وايضاً ٢٥ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٦٣٦ سنة ٥١ ق .

المدعيان في صحيفة دعواهما وأقر الحاضر عنهما بالجملة أنهما أذنا بالتأجير من الباطن الى ٥٠٠ فان اقرارهما هذا يقوم مقام الاذن الكتابي ، وليس لهما أن يتمسكا بنص الفقرة ب من المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي تشترط أن يكون التصريح بالتأجير من الباطن كتابيا لأن مفاد هذا النص أنه لا يجوز اثبات الاذن بطريق آخر غير الكتابة في حالة انكار المالك (١١١ مكرر) ، ويأن زعم المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أن التأجير من الباطن قد حصل بعلم المالك لا يعني - ولو قام الدليل عليه - عن الاذن الكتابي الصريح من المالك (١١٢) ، وبأن حصول المستأجر الأصلي على حكم ضد المستأجر

(١١١ مكرر) مصر (الدائرة ١٣) ١٤ أكتوبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٢٦٧٨ سنة ١٩٥٣ ويلاحظ على عبارة الحكم أنها قد تحمل على أنها تجيز اثبات التصريح بالتأجير من الباطن من طريق الاقرار دون اليمين ، في حين أنه من المسلم أن الكتابة إذا كانت مشترطة للاثبات فقط - لا باعتبارها ركنا شكليا - فإنه يقوم مقامها أي من الاقرار أو اليمين ، هذا فضلا عن أنه لا مسوغ للتفرقة بين الاقرار واليمين ، لان التناول عن اليمين إنما هو بمثابة اقرار . (انظر في ذلك كتابنا في طرق الاثبات ، الجزء الثاني في الاقرار واليمين ، من مطبوعات معهد البحوث والدراسات العربية ، جامعة الدول العربية سنة ١٩٧٠ نبذة ٢٢٩ ص ١٨٥ ، وكتابنا « الوافي » ج ٥ في أصول الاثبات واجراءاته المجلد الاول في الاملة المعلقة سنة ١٩٩١ نبذة ٢٢٩ .

(١١٢) نقض مدني ٣١ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٩٩٣ - ١٨٤ ، ونقض مدني ٢١ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٤١١ سنة ٥١ ق مجموعة المستشار الدسوقي ايجارات ١٩٨٨ و ١٩٨٩ ص ٨٦ نبذة ٢١٧ . وقضت محكمة النقض بأن مجرد علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن ثم انقضاء بضعة أشهر قبل اقامة الدعوى بالاخلاء لا يكفي للقول بموافقته عليه ونزوله ضمنا عن حقه في طلب الاخلاء (نقض مدني ٢٠ فبراير ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ - ٥٦٨ - ١١١ ، نقض مدني ٢١ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ١ - ٩٩٣ - ١٨٤ ، نقض مدني ١٠ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٨٥٨ سنة ٤٩ ق) .

السنهوري في الوسيط ج ٦ المجلد الثاني نبذة ٦٤٧ ص ١٠٩٢ ، عزمي البكري ج ٥٠٠ ص ٥١٣ .

انظر مع ذلك نقض مدني ٦ يونيه ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٢ - ٥٦٤ - ٢٩١ وقد جاء فيه لما كان البين من مدونات الحكم المطعون =

من الباطن في مواجهة المؤجر الأصلي لا يكون حجة على هذا الأخير بحصول الترخيص منه بالتأجير من الباطن (١١٣) وبأن الايصال الصادر من المؤجر باستلامه الأجرة من المستأجر الأصلي ومن المستأجر من الباطن معا لا يفيد اغادة جامعة مانعة أنه تصريح كتابي منه للمستأجر الأصلي بالتأجير من الباطن ، بل ان مدلوله المستمد من طبيعته كايصال بالأجرة أن أجرة الشقة سددت ليس من المستأجر وحده بل منه ومن آخر (١١٤) . أما اذا قبض المالك الأجرة من المستأجر من الباطن مباشرة بصفته هذه بموجب ايصال أو ثبت ذلك باقراره أو يمينه ، فلن ذلك يعتبر منه بمثابة موافقة كافية على التأجير من الباطن (١١٥) طالما

= فيه ان الطاعنين تمسكا امام محكمة الموضوع بأن المطعون عليه الاول علم بواقعة التأجير من الباطن لسكنه بذات العقار الكائن به محل النزاع ولم يمتنع عليها ، واستلامه الاجرة وبعض موجودات المحل من المطعون عليه الثاني — المستأجر من الباطن — ووافقه على ما اجراه هذا الأخير من توكيات بالحائوت ، وقال ان ذلك يعد موافقة ضمنية على تنازله عن شرط الحظر ، ولما كان هذا الدفاع جوهريا قد يتغير به ان صح وجه الراى في الدعوى ، واغفل الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدفاع فانه يكون ممينا بالتصور ومخالفة القانون .

(١١٣) نقض مدنى ٢٥ مايو ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٨٨ سنة ٤٣ ق ، نقض مدنى ١٢ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٥٨٤ سنة ٥٤ ق .

(١١٤) مصر (الدائرة الرابعة) ١٦ فبراير ١٩٥٧ في القضية رقم ٣٦١٦ سنة ١٩٥٦ .

(١١٥) السهوري ج ٦ نبذة ٦٤٧ ص ١٠٩٢ ، استئناف القاهرة الدائرة ١٣ مدنى بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٣ في الاستئناف رقم ٣٥٩٥ سنة ٩٠ ق ، وايضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ بتاريخ ٢٦ فبراير ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ١٨٦١ سنة ٩٢ ق وقد جاء فيه أنه من المقرر ان قبض المؤجر الاجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ ينطوى على اقرار منه بالايجار - من الباطن ولا يحق له بالتالى طلب الاخلاء لهذا السبب اذا صح أنه كان هناك تأجير من الباطن ، وقرب نقض مدنى ٣٠ ابريل ١٩٧٥ في الطعن رقم ٢٤٢ سنة ٤١ ق الذى ذهب الى حد اعتبار قبض المالك الاجرة من المستأجر من الباطن مباشرة مثنىا علاقة مباشرة بينه وبين ذلك المستأجر من الباطن . وايضا نقض مدنى ١٢ يناير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٢٢٤

٥٠ — وقد جاء فيه أنه وإن كان معاد نص المادة ٢ ب من ق ١١١/١٦٤٧
المقابلة للمادة ٢٢ ب من ق ١٩٦٩/٥٢ أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر
المكان المؤجر من الباطن أو يتنازل عن عقد الإيجار بغير إذن كتابي صريح
من المالك ، إلا أن قبض المالك أو وكيله الأجرة من المستأجر من الباطن أو
من المتنازل إليه عن عقد الإيجار مباشرة ودون تحفظ يقوم مقام الأدن الكتابي
الصريح الذي اشترطه القانون باعتبار أن الكتابة وسيلة للإثبات وليست
ركنا شكليا في الأدن ومن ثم يعد بمثابة إقرار من المالك للتنازل عن الباطن
أو للتنازل عنه (وفي واقعة الدعوى كان المستأجر من الباطن قد وفى الأجرة
الى وكيل المالكين بشيك من حسابه هو نظير تسلمه أيضا باسم المستأجر
الأصلى) ، نقض مدنى ٣٠ نوفمبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٨٣٦ سنة ٥٠ ق
وقد جاء فيه أن المقرر وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أن قبض المالك
الأجرة من المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن عقد الإيجار مباشرة ودون
تحفظ يقوم مقام الأدن الكتابي الصريح الذي اشترطه القانون ، والذي يعد
بمثابة إقرار من المالك للإيجار من الباطن أو للتنازل عنه باعتبار أن الكتابة
هى وسيلة للإثبات وليست ركنا شكليا فالأذن الكتابي لازم لإثبات التنازل
عن الشرط المانع لا لصحته (وفى هذا المعنى نقض مدنى ٢٦ أبريل ١٩٧٨
مجموعة أحكام النقض ٣٩ ص ١١٢٣ ، ١٢ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام
النقض ٢٨ ص ٢٢٤) أما أن كان إيصال دفع الأجرة أثبت فيه أن الأجرة
دفعت من المستأجر الأصلى منبالة المستأجر من الباطن أو المتنازل له ، فإن
ذلك لا يكفى للقول بإقرار المالك للإيجار من الباطن أو للتنازل عن الإيجار
أو رضاه به ، نقض مدنى ٣٠ نوفمبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٨٣٦ سنة
٥٠ ق المشار إليه أعلاه .

وقد قضت محكمة النقض بأن قبض المالك أو وكيله الأجرة من المستأجر
من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار مباشرة ودون تحفظ يقوم مقام الأدن
الكتابي الصريح لإقرار المالك للإيجار من الباطن أو للتنازل عن الإيجار أو
الترك (نقض مدنى ٢٣ يونيو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٤٣٦ سنة ٥٢ ق ، وفى
هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٨ أبريل ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٠٨ سنة
٥٢ ق ، مجموعة أحكام النقض ٣٤ — ١٠٧٤ — ٢١٦ ، وأيضا
٢٣ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٢٤٢ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض
٣٥ — ٢٤٠٤ — ٢٧١ ، و ٢٢ مارس ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٧٩٦ سنة
٥١ ق) .

قارن عكس ذلك استئناف مصر (الدائرة ١٥ إيجارات) ١٣ ديسمبر
١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ٩٤٧ سنة ٨٧ ق وقد جاء فيه — بعد استعراض
نص المادة ٢٣ فقرة ب من القانون ١٩٦٩/٥٢ — أن المشرع لم يكتف بمجرد
الحصول على ترخيص أيما ما كان الترخيص ، بل اشترط أن يكون مكتوبا

كان عقد الايجار الاصلى قائما (١١٥ مكرر) ما لم يتحفظ المؤجر على قبوله الأجرة بما يفيد رفض الايجار من الباطن ، سواء ورد التحفظ بذات الايصال أو بمحرر لاحق ، وتقدير ذلك من سلطة محكمة الموضوع (١١٥ مكرر ٢) ، ما لم يكن التأجير من الباطن استعمالا لاحدى الرخص التى أجازها له المشرع استثناء من الحظر الوارد بالقانون (١١٥ مكرر ٣) وقضت محكمة النقض أن قبض المالك الأجرة من المستأجر من الباطن والذي يعد اقرارا منه يقوم مقام الاذن الكتابى الصريح ، شرطه أن يكون مباشرا وغير مقتن بتحفظ (١١٥ مكرر ٤) . وكذلك اذا طالب المؤجر المستأجر بزيادة الأجرة مقابل التأجير من الباطن فلا يجوز له بعد ذلك طلب الاخلاء (١١٦) أو أعطى المؤجر المستأجر ايصالا بالأجرة مضافا اليها الزيادة القانونية مقابل التأجير من الباطن فان ذلك يعتبر تصريحاً من المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن بشرط أن يكون التأجير من الباطن استعمالا لاحدى الرخص التى أجازها له

وصريحا ، وبغير ذلك لا يكون الترخيص قانونيا ولا يمكن القول بان المستأنفة حيز ارتضت استلام الأجرة — فى الدعوى المستعجلة — من المستأنف عليه الثانى قد قبلته مستأجرا للعين ولا ينهض هذا الاستلام الى مقام الاذن الكتابى الصريح الذى اشترطه القانون .

(١١٥ مكرر) نقض مدنى ٤ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٨٧٧ سنة ٥٧ ق ، نقض مدنى ٢٩ ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦١١ سنة ٥٢ ق .

(١١٥ مكرر ٢) نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٠٣٩ سنة ٥٢ ق .

(١١٥ مكرر ٣) نقض مدنى ٦ ابريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٣٠٠٥ سنة ٥٨ ق .

(١١٥ مكرر ٤) نقض مدنى ٢٨ ابريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٠٨ سنة ٥٢ ق مجموعة احكام النقض ٣٤ — ١٠٧٤ — ٢١٦ .

(١١٦) مصر المخططة ٧ يونيه ١٩٤٥ (٥٧ ص ١٧٦) .

المشرع استثناء من الحظر الوارد في القانون (١١٦ مكرر) ، ومن باب أولى إذا قبض المؤجر هذه الزيادة وأعطى ايصالاتها (١١٧) . على أن ذلك كله متروك لحكمة الموضوع بشرط أن يكون استخلاصها سائفاً (١١٧ مكرر) .

ولا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن العين المؤجرة إلا بعد الحصول على هذا الاذن من المالك أو ممن يليه عنه ، ولا يعتد بأية موافقة صريحة أو ضمنية تصدر من غيرهما إلا إذا ثبت تفويضه في ذلك . وأن تغيير النشاط في العين المؤجرة ومجرد علم المالك أو تابعه بواقعة التنازل عن الإيجار — بفرض تواغر هذا العلم — ثم انقضاء بضعة أشهر قبل اقامة دعوى الاخلاء لا يكفي للقول بموافقة المالك ونزوله ضمناً عن حقه في طلب الاخلاء (٦٦ مكرر) .

ويجوز أن يثبت أن المالك قد رخص للمستأجر في التأجير من الباطن ، فإن الاجارة من الباطن تنفذ في حقه ، وتظل نافذة ولو ثبت أن المستأجر الأصلي قد غادر الديار المصرية مغادرة نهائية أو موقوتة وانحسرت عنه الجنسية المصرية (١١٧ مكرر) ، لأن هذا لا أثر له في الإجارة الأصلية ،

(١١٦ مكرر) نقض مدنى ١٦ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٣٠٠٥ سنة ٥٨ ق .

(١١٧) نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٢٣ سنة ٤٤ ق مجوعة احكام النقض ٣٠ — ١٤٣ — ٢٨ ، وحكم آخر فى التاريخ ذاته فى الطعن رقم ٦٦١ سنة ٤٧ ق ، الجيزة الابتدائية الدائرة الخامسة ١٢ مايو ١٩٦٦ فى القضية ١٤٤٢ سنة ١٩٦٥ .

(١١٧ مكرر) نقض مدنى ٢٨ فبراير ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٠٢٠ سنة ٥٠ ق .

(١١٧ مكرر) نقض مدنى ١٠ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٨٥٨ سنة ٤٩ ق ، فبراير ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٧٠٨ سنة ٤٨ ق ، ٢٨ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٩٧ ، ٨٧٦ ، ٨٨٤ سنة ٥٢ ق ١٩ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٨٤٦ سنة ٥٣ ق .

(١١٧ مكرر) نقض مدنى ٢٦ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٨٢٨ سنة ٥٢ ق .

وبالتالى لا أثر له على التأجير من الباطن الذى عقده المستأجر الأصيل
قبل المغادرة (١١٨) .

ومتى ثبت أن المالك السابق قد رخص للمستأجر كتابة فى التأجير
من الباطن أو أنه أقره عليه بتقبضه الأجرة من المستأجر من الباطن
بصفته هذه دون اعتراض ، فإن هذا الوضع يسرى على المالك الجديد
ولا يستطيع أن يغير منه شيئاً (١١٩) ، ولو لم يكن لقرخيص المالك
السابق تاريخ ثابت اذ يحتج بتاريخه غير الثابت على المالك الجديد بناء
على نص المادة ٣٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ (المقابلة للمادة ١٢ من ق
١٩٤٧/١٢١ ولل المادة ٢٢ من ق ١٩٦٩/٥٢) (١٢٠) . غير أنه اذا ثبت
أن ترخيص المالك السابق صتر منه بعد انتقال الملكية منه ، فلا يعتبر
ولا يكون له أثر (١٢١) .

واذا أذن المالك المستأجر فى التأجير من الباطن فلا يكون للمستأجر
من الباطن أن يؤجر من باطنه الا بتصريح خاص من المالك أو من
المستأجر الأصيل أى المؤجر من الباطن اذا كان المالك قد خول هذا

(١١٨) نقض مدنى ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ -
١٢٧٨ - ٢٢٠ . ويلاحظ مع ذلك نص المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١
القاضى بانقضاء الاجارة الصادرة لاجنبى بانتهاء اقامته قاتونا .

(١١٩) مصر الدائرة الثانية ٢ نوفمبر ١٩٥٩ فى القضية ٢٩٢٦ سنة
١٩٥٨ ، مصر (الدائرة ١٢) بتاريخ ١٧ يناير ١٩٥٤ فى القضية رقم ٢٤٧٤

(١٢٠ و ١٢١) مصر الدائرة ٢٢ فى ١١ ديسمبر ١٩٦٨ فى القضية ٦٢٩٩
سنة ١٩٦٧ مدنى كلى وقد جاء فيه : « أنه وان كان لا يشترط لنفاذ هذا
الاستقاط (استقاط المالك السابق حقه فى منع المستأجر من التأجير من
الباطن) فى حق المالك الجديد للمعين المؤجرة أن يكون ثابتاً بوجه رسمى
سابق على تاريخ البيع اعمالاً لمضمون نص المادة ١٢ من ق ١٩٤٧/١٢١ ،
الا أنه مما لا ريب فيه أن استقاط السلف لحقه يجب أن يتم وقت ثبوت هذا
الحق له ، فان أسقطه بعد أن زالت ملكيته للعين ولم يقره المالك الحقيقى
فان هذا الاستقاط بولد ميتا ويعتبر لغواً عديم الاثر تطبيقاً لما هو مقرر من أن
ناقذ الشيء لا يعطيه » .

الأخير حق الترخيص في التأجير من باطنه (١٢٢) •

وإذا رخص المالك للمستأجر في التأجير من الباطن ، ولم يرخص في ذلك للمستأجر من الباطن وقام هذا بالتأجير من باطنه ، فإن المخالفة تخول المالك الحق في طلب الإخلاء ، ولا تخول المستأجر الأصلي هذا الحق ولو كان مرخصا له في أن يرخص للمستأجر من الباطن في التأجير من باطنه لأن حق الترخيص مقرر أصلا لمصلحة المالك فيكون له وحده حق طلب الإخلاء بسبب مخالفة الحظر من جانب أى واحد من المستأجرين أو المستأجرين من الباطن • وإذا أقام المؤجر دعوى الإخلاء على المستأجر لتخليه عن العين المؤجرة الى آخر ، فيقع على المؤجر اثبات وجود شخص آخر مقيما في العين المؤجرة ، ويلزم المستأجر باثبات صفة اقامة هذا الآخر أو سندها ، كأن يكون على سبيل الاستضافة أو بناء على ترخيص من المؤجر بالنزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن (١٢٢مكرر) •

وإذا رخص المالك للمستأجر في التأجير من الباطن مفروشا وحظر عليه النزول عن الإيجار بغير إذن كتابي منه ، كان له طلب الإخلاء اذا نزل المستأجر عن الاجارة لآخر ولا يعد في طلبه ذلك متعسفا في استعمال حقه (٢٢مكرر) •

وإذا كانت العين مملوكة على الشيوع ، فإن الترخيص الكتابي بالتأجير من الباطن أو بالنزول عن الإيجار يصدر ممن له حق

(١٢٢) قرب في هذا المعنى كامل بدوى ص ٥٢ •
(١٢٢مكرر) نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٨٦ في الطعن رقم ١١٠١ سنة ٥٥ ق •

(١٢٢مكرر) في هذا المعنى نقض مدنى ٢٢ فبراير ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٥٥٨ — ١٠٩ ، نقض مدنى ١٤ أبريل ١٩٨٣ في الطعن رقم ٧٨٠ سنة ٤٨ ق مجلة القضاة عدد يناير — يونيه ١٩٨٤ ص ٣٩٠ ، ٣٩١ •

الإدارة (١٢٣) ، وقد قررت محكمة النقض أن مفاد نص المادة ٣/٨٢٨ مدني أن تعتبر هناك وكالة ضمنية قد صدرت الى الشريك الذي تطوع لإدارة المال الشائع من باقي الشركاء ، ويعد هذا الشريك أصيلا عن نفسه ووكيلا عن باقي الشركاء في إدارة المال الشائع إدارة معتادة ، فتنفذ الأعمال التي تصدر منه في حق الشركاء الباقين ، سواء ما كان منها عملا ماديا أو تصرفا قانونيا تقتضيه الإدارة مما يعتبر معه هذا الشريك في مفهوم المادة ٣/٧٠١ مدني وكيلا عن باقي الشركاء وكالة عامة بالإدارة ، وهي تشمل الاجارة ابتداء ، ومن باب أولى الموافقة على التنازل عنها الى مستأجر آخر في ذات العقار أو الى شخص آخر (١٢٣ مكرر) .

واذا رخص المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن أو النزول عن الايجار ، فلا يكون له أن يرجع في هذا الترخيص (١٢٤) .

(١٢٣) كتابنا في عقد الايجار سنة ١٩٨٥ الطبعة الرابعة نبذة ٧٢ — ب ص ١٢٣ وما بعدها .

(١٢٣ مكرر) نقض مدني ١٧ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٩٤٠ سنة ٤٥ ق اشار اليه البكري ص ٥١١ .

(١٢٤) نقض مدني ٢٥ مايو ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٨٢ ص ٤٣ ق . ومع ذلك فقد حكم بأنه اذا كان مرخصا للمستأجر بتأجير جزء من العين من باطنه ، ورأى المالك طلب اخلاء العين المؤجرة لتأجيرها بالكامل من الباطن ، فان ذلك يعتبر استمئالا مشروعا لحقه لا تعسف فيه (نقض مدني ٢٨ يونيه ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٤٣ سنة ٥٢ ق) .

ونلاحظ أن ترخيص المؤجر للمستأجر في التأجير من الباطن يختلف عن الترخيص المقرر له بمقتضى المادتين ٣٩ و ٤٠ من ق ١٩٧٧/٤٩ ولا يجوز انزال الاحكام القانونية الخاصة بالتأجير مفروشا على مزية التأجير من الباطن التي يرخض بها المؤجر للمستأجر بإرادته الحرة (نقض مدني ٢٦ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٣٨ سنة ٥٢ ق ، و ٩ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٠٣٩ سنة ٥٢ ق ، وأول مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٣٥ سنة ٥٢ ق ، و ١٧ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٨٥٤ سنة ٥٠ ق ، و ٢٨ يونيه ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٤٣ سنة ٥٢ ق وانظر ما سيجيء في شأن التأجير مفروشا) .

١٩٠ مكرر — النزول الضمني عن الشرط المانع من التأجير من الباطن — ومتى قام الشرط المانع من التأجير من الباطن ومن النزول عن الإيجار — سواء بنص العقد أو بحكم القانون ، جاز للمؤجر النزول عن هذا الشرط صراحة أو ضمنا ويكون نزوله الصريح بالكتابة أو بما يقوم مقامها كما هو الشأن في الاذن الكتابي المسبق ، أما النزول الضمني فيكون اثباته بكافة طرق الاثبات ، لأن الاثبات فيه ينصب على وقائع مادية أو تصرفات تستخلص منها نية النزول . ويستقل قاضي الموضوع بهذا الاستخلاص متى بنى على أسباب سائغة ولا مخالفة فيها للثابت بالأوراق (١٢٤مكرر) .

وكما يجوز النزول عن الشرط المانع ، يجوز النزول عن الحق في طلب الاخلاء بعد تحقق مخالفة شروط المخالفة ويكون اثبات هذا النزول بكافة الطرق .

١٩١ — استثناءات من حظر التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار أو ترك العين المؤجرة — تقدم في نبذة ١٨٢ أن نص المادة ٣٣ فقرة ب من القانون ١٩٦٩/٥٢ عندما أجاز للمؤجر طلب الاخلاء اذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه بغير اذن كتابي صريح من المالك ، قد قيد ذلك بعدم الاخلال بأحكام المواد ٤ و ٢١ و ٢٦ و ٢٧ من هذا القانون . وان نص المادة ٣١ ب من القانون ١٩٧٧/٤٩ أخذ بمثل ذلك كما أخذ به نص المادة ١٨ ج من القانون ١٩٨١/١٣٦ ، وانه جمل حكمه مقيدا بعدم الاخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو التأجير من الباطن أو تركه لغير القربى وفقا لأحكام المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

ومؤدى ذلك أن الحالات المشار اليهما في هذا النص هي حالات مستثناة من حكم اجازة طلب الاخلاء بسبب التأجير من الباطن أو النزول عن الايجار أو ترك للعين المؤجرة ، وهذه الحالات هي :

(أ) حالة تبادل المستأجرين المساكن المؤجرة لهم دون موافقة الملك وفقاً للمادة ٣/٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ وللقواعد وللشروط والاجراءات والضمانات التى يحددها قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ (راجع ما سيجىء فى البحث الثانى من الفصل الثالث) .

(ب) حالة وفاة المستأجر أو تركه مسكنه بعد انقضاء مدة عقده وفى أثناء انتفاعه بالإمتداد القانونى ووجود أقارب له يقيمون معه فى مسكنه وقت وفاته أو تركه اياه : وذلك بالشروط التى نصت عليها المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

(ج) حالة المستأجر المواطن لجمهورية مصر العربية الذى يقيم فى الخارج بصفة مؤقتة ويؤجر من باطنه مفروشا المكان المؤجر اليه مفروشا أو غير مفروش الى أن يعود من الخارج (المادة ٤٠ - أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) .

(د) حالة المستأجر لمكان يزاول فيه مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة اذا أجر جزءا منه الى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته (المادة ٤٠ - ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) .

(هـ) حالة المستأجر الذى يؤجر من باطنه مفروشا المكان المؤجر اليه فى الحالات وبالشروط المبينة بالبندين أ ، ب من المادة ٢/٣٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ (المادة ٤٠ من ذلك القانون) . راجع ماسيجىء فى نبذة ٢٢٤ وما بعدها .

(و) حالة مستأجر المكان الواقع في أحد المصايف أو المشاتي التي يصدر بتحديداتها قرار من وزير الاسكان اذا أجرة المكان من باطنه مفروشا طبقا للشروط التي ينص عليها هذا القرار (المادة ٤٠ /) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) • (راجع ما سيحيى بشأن هذه الحالات في المطلب الأول من الفصل الثالث من الباب الثاني من هذا القسم) •

(ز) حالة صاحب المنشأة الطبية اذا تنازل هو أو ورثته من بعده الى طبيب مرخص له بمزاولة المهنة اعمالا للمادة ٥ من قانون ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم المنشآت الطبية المعمول به من ١١ أكتوبر ١٩٨١ التي تنص على أنه : « لا ينتهى عقد ايجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه للعين ، ويستمر لصالح ورثته وشركاه في استعمال العين بحسب الأحوال ، ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة • وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين » وهو يدل على أن لمستأجر المنشأة الطبية التنازل عنها في أى وقت يشاء لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة ، وينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر ولو اعترض عليه ، فيظل عقد ايجار المنشأة قائما ومستمرا لصالح المتنازل اليه •

واذ كان المشرع قد حرص بهذا النص على الابقاء على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة شاغلها أو تنازله عنها ، لكي تستمر في أداء الخدمات الطبية ، وكان هذا الاعتبار يتعلق بالنظام العام لتجريم مخالفته بنص المادة ١٦ من نفس القانون ، كان هذا الحكم يسرى على واقعة الدعوى بأثر فوري (١٢٤مكرر ٢) •

(١٢٤مكرر ٢) انظر ما ورد في الجزء الاول من هذا المؤلف الطبعة التاسعة ص ٨٧٨ هابش ٨٧ مكر ، نقض مدنى ٣٠ مارس ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٧٣ سنة ٤٨ ق ، وايضا نقض مدنى ٢٢ فبراير ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٣٥ — ٥٣٦ — ١٠٢ •

وقد أجازت المادة ٢/٦ من القانون ذاته لمن يستأجر عيادة خاصة أن يؤجر جزءا منها لطبيب أو أكثر للعمل معه في نفس المقر وبترخيص مستقل لكل منهم ، وبموجب عقد تودع نسخة منه النقابة الفرعية المختصة ، وفي هذه الحالة يكون المستأجر الأصلي ملزما بدفع زيادة قدرها ٧٠٪ من القيمة الايجارية للمالك ، ونصت فقرتها التالية على أنه في جميع الأحوال يقتصر نشاط المنشأة على تخصص الطبيب المرخص له طبقا لجدول الاختصاصيين والممارسين العاملين بالنقابة » .

وبيين من هذين النصين أن القانون أجاز للأطباء النزول عن اجارة عيادتهم كما أجاز لهم تأجيرها من الباطن ، وأنه اعتبر كلا النصين اللذين قررا هاتين الرخصتين متعلقين بالنظام العام وبالتالي يسريان بأثر غورى مباشر . وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأن التأجير من الباطن القائم وقت بدء العمل بهذا القانون يسرى عليه هذا القانون رغم ابرامه قبل ذلك (١٢٤مكرر ٣) .

وينظر فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لزاوله مهنة الصيدلة القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ المعدل بالقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٨٢ وما جاء بشأنه في الجزء الأول من هذا المؤلف ، الطبعة التاسعة هامش ص ٨٨١ وفيما يتعلق بالأماكن المؤجرة مكاتب للمحامين قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانون رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٨٤ (المادة ٥٥ منه) وراجع ما جاء بشأنه في الجزء الأول من هذا المؤلف الطبعة التاسعة هامش ص ٨٨١ وأنظر حكم محكمة النقض بتاريخ ١٦ مايو ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ - ١٣٢٦ - ٢٥٤ وقد جاء فيه أن لمستأجر المكان لزاوله مهنة المحاماة فيه أولورثته الحق في التنازل عنه لمن يزاولون

مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو ضارة بالصحة ، ويسرى هذا التنازل في حق المؤجر ولو لم يأذن به .

هذه الحالات السبع هي حالات تأجير من الباطن أو نزول عن الإيجار أو ترك العين المؤجرة للغير دون إذن كتابي صريح من المالك ، ومع ذلك لا يجوز للمؤجر أن يطلب الإخلاء منها لهذا السبب لأن القانون قد أجاز بنصوص المواد المشار إليها آنفا هذه التصرفات دون إذن المالك ، فلا يستوجب إبرام هذه التصرفات تخويل المؤجر حق طلب الإخلاء (١٢٥) .

يضاف الى هذه الاستثناءات المنصوص عليها في قانون إيجار الأماكن ذاته استثناءات أخرى نص عليها سواء في قوانين خاصة أو في القانون المدني كحالات المهجرين وحالات بيع الجدد وحالات بيع أو تيجير المنشآت الطبية أو الصيدليات ومكاتب المحامين .

١٩٢ — استثناء خامس بالمهجرين من محافظات القنطرة بسبب

العدوان الاسرائيلي — وقد تفاقمّت أزمة السكن تفاقما جديدا بالنسبة لفريق كبير من السكان على أثر العدوان الاسرائيلي الآثم على سيناء وقناة السويس سنة ١٩٦٧ ، حيث اضطر كثير من سكان محافظات سيناء وبورسعيد والسويس والاسماعيلية الى هجر بلادهم ومساكنهم والنزوح الى مدن الجمهورية الأخرى من غير أن تكون أعدت لهم مساكن فيها ، فاضطر بعضهم الى النزول في ضيافة أقاربهم وأصدقائهم ، واضطر آخرون الى أن يستأجروا غرضا محدودة من باطن مستأجرين أصليين ، ولو دون الحصول على ترخيص بذلك من مالكي هذه الأماكن ، فرأى المشرع أن هذا الفريق الأخير من المهجرين وكذلك من عاونوهم على

(١٢٥) قارن نيبا يتطرق بالحالة « و » عكس ذلك نعمان جمعة ص ٢٢٠ .

ايجاد سكن لهم في هذه الازمة من مستأجرين أصليين جديرون بالرعاية وبحمايتهم من دعاوى الاخلاء التي يرفعها عليهم الملاك ، فأصدر القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨/١٩٧٠ بايقاف اجراءات التنفيذ والاجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الايجار والتأجير من الباطن للمهجرين من محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء الذى نص في صدر مادته الأولى على أنه « استثناء من أحكام القوانين المنظمة للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، لا يجوز الحكم بالاخلاء أو الطرد من الأماكن المؤجرة للمهجرين من محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء اذا كان شغلهم لها بطريق التنازل عن العقد أو التأجير من الباطن دون تصريح من المؤجر ٠٠٠ » . وبمقتضاء استثنى المشرع التأجير من الباطن والنزول عن الايجار الى أحد من المهجرين المذكورين من حكم المادة ٢ فقرة ب من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى تقابلها المادة ٢٣ فقرة ب من القانون ٥٢/١٩٦٩ والمادة ٣١ ب من القانون ٤٩/١٩٧٧ والمادة ١٨ ج من القانون ١٣٦/١٩٨١ ، بمعنى أنه سلب المؤجر رخصة طلب الاخلاء بسبب مخالفة المستأجر الفقرة المشار اليها اذا كانت المخالفة وقعت لصالح أحد المهجرين المذكورين (١٢٥مكرر) ، كما نص في عجز المادة ذاتها على أن « يوقف تنفيذ الأحكام الصادرة بذلك ما لم يكن تم تنفيذها ، وذلك حتى ازالة آثار العدوان (١٢٥مكرر) » .

ويؤخذ من هذا النص انه عاجل في العبارة الأولى منه حالة المهجرين الذين نزلوا في جهات غير التى نزحوا منها واستقروا في أماكن استأجروها

(١٢٥مكرر) ومازال هذا القانون نافذا بالرغم من صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعده ، لان هذا القانون الاخير لم يلغ صراحة ولم يتعارض معه (نقض مبنى ٩ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٨١٠ لسنة ٥١ ق) .

(١٢٥مكرر٢) كان القانون ٧٦/١٩٦٩ ينص على ان الوقت المشار اليه يستمر لمدة سنة من تاريخ العمل بهذا القانون أو حتى ازالة آثار العدوان ، أى المقتن اقل ، فجعله القانون ٤٨/١٩٧٠ يستمر حتى ازالة آثار العدوان .

من باطن مستأجرها الأصليين أو حصلوا منهم على تنازلات عنها بدون موافقة مؤجرها الأصليين (١٢٥ مكرر ٣) والذين كانوا معرضين بسبب عدم حصولهم على هذه الموافقة لطلب المالك أو المؤجرين الأصليين اخلاءهم من تلك الأماكن طبقا للمادة ٢٣ ب من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فجاء هذا النص ليحجمهم من طلب الاخلاء ، وذلك من طريق تقرير عدم جواز الحكم باخلائهم ، اعتبارا بأن هذا النص يقوم مقام موافقة المالك أو المؤجر الأصلي ويجعل استئجارهم من الباطن أو حصولهم على نزول المستأجر الأصلي اليهم عن الاجارة نافذا في حق المالك أو المؤجر الأصلي ومانعا هذا الأخير من طلب اخلائهم من العين المؤجرة ، أى أنه أقر حلولهم محل المستأجر الأصلي في كافة حقوقه والتزاماته .

وقد اضطرت أحكام محكمة النقض على أنه يشترط لاعمال نص المادة الأولى من القانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بعدم اخلاء المهجرين من محافظات القنال وسيناء من العين المؤجرة اذا كان شغلهم لها بطريق التنازل لهم عن العين أو التأجير من الباطن دون تصريح من المؤجر — أن يكون عقد المستأجر الأصلي صحيحا وقائما وأن يوجد عقد ايجار من الباطن أو تنازل عن الايجار صادر من هذا المستأجر (١٢٥ مكرر ٤) .

وأن تواجد المهجر بمكان على سبيل الاستضافة أو الإيواء لايسقط عنه ميزة الاستئجار من الباطن أو التنازل عن الايجار عن مكان آخر (١٢٥ مكرره) .

(١٢٥ مكرر ٣) وقد استقر قضاء النقض اخيرا على ان المهجرين الذين حصل ترك العين لصالحهم من جانب مستأجرها الاصلى دون موافقة المالك أو المؤجر الاصلى يعاملون معاملة المستأجرين من الباطن أو التنازل اليهم عن الايجار (نقض مدنى ٣ مارس ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٤٨٧ سنة ٤٢ ق ، وايضا اول يونيه ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٤٧ سنة ٤٣ ق) .

(١٢٥ مكرر ٤) نقض مدنى ٣٠ اكتوبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٢٩٠ سنة

٥٠ ق .

(١٢٥ مكرره) نقض مدنى ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن ١٠٠٧ سنة

كما أن مجرد مضي فترة زمنية من تاريخ تهجير الطاعن الى القاهرة وحتى شغله شقة النزاع لا يكفي كدليل على سبق استنجاره لمكان استقر فيه بمشيئته على وجه معتاد. يسقط عنه ميزة التنازل عن الايجار . وأن نصوص القانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ لا تدل عباراتها وإشارات ودلالاتها أو اقتضاؤها على أن المشرع فرض اثبات صفة التهجير بطريق معين ، مما يقتضاه إباحة اثبات هذه الصفة — باعتبارها واقعة مادية — بكافة طرق الاثبات (١٢٥مكرر) . وأن تقرير صفة التهجير أو نفيها عن المتنازل اليه عن الايجار أو المستأجر من الباطن وصولا الى تطبيق القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ ، لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب عليها من محكمة النقض متى كان استخلاصها سائغا وله أصله الثابت في الأوراق (١٢٥مكرر) .

٥٢ ق ، وقد جاء في هذا الحكم أيضا أن الغرض من اصدار القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ هو مواجهة حالة المهجر الملحة في الحصول على مسكن يستقر فيه عند انتهجير بحيث تسقط عنه ميزة هذا الاستنجار من الباطن أو التنازل عن العقد اذا ثبت على وجه يقينى سبق استنجاره لمكان استقر فيه بمشيئته على وجه معتاد وأن صفة المهجر تزول عنه . ويصبح مواطنا عاديا عند تنقله من مكان لآخر مستغلا ما أباحه المشرع له من تيسير إذ لا يسوغ للمهجر الاستفادة من هذا التيسير الذى ورد على خلاف الأصل كلها وجد مسكنا أكثر ميزة من السكن الذى استقر فيه عند التهجير .

(١٢٥مكرر) نقض مدنى ٢١ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٤٦ سنة

٤٩ ق

(١٢٥مكرر) نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٨٤ فى الطعن ١٥٣٣ سنة ٤٨ ق . وقد جاء فى هذا الحكم أن الحماية التى أسبغها المشرع على المهجرين فى القانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل — سالف الذكر — قد حالت بين المؤجرين وبين استعمال حقهم فى طلب الاخلاء للتنازل عن الايجار أو التاجير من الباطن ، فان تحرير عقد ايجار لأمطعون ضده المهجر مضمنا تحفظا فحواه أن العقد ليس إلا امعالا لحكم القانون فى شأن التنازل عن عقد الايجار لاحد مهجرى منطقة القناة ليس من شأنه وحده أن ينشئ له حقوقا أكثر من تلك التى منحها له هذا القانون الذى فرض شرعية اقامته فى عين النزاع الى حين . . . كما جاء بهذا الحكم أيضا أن زوال آثار العدوان وبالتالي زوال =

أما العبارة الثانية من النص فإنها تواجه حالة أخرى مختلفة هي حالة أولئك المهجرين الذين حصل النزول اليهم عن الاجارة من المستأجر الأصلي أو تأجير العين اليهم من باطنه دون موافقة المالك والذين طبق عليهم نص المادة ٢٣ ب من القانون ١٩٦٩/٥٢ وحكم عليهم بالاخلاء أحكاما واجبة للتنفيذ قبل صدور القانون رقم ١٩٦٩/٧٦ ، فتدخل المشرع بهذا النص لوقف تنفيذ هذه الأحكام ما لم يكن تم تنفيذها ، وذلك حتى ازالة آثار العدوان . أى أنه في هذه الحالة لم يقر التنازل أو التأجير من الباطن الحاصل بدون موافقة المالك كما فعل بالنسبة للحالة الأولى التي أقر فيها التنازلات والايجارات من الباطن وسلب المؤجرين حق طلب الاخلاء وأحل المستأجرين من الباطن أو المتنازل اليهم عن الايجار محل المستأجرين الأصليين في حقوقهم والتزاماتهم ، بل اقتصر على اعطاء هؤلاء المهجرين المحكوم باخلائهم مهلة في تنفيذ الاخلاء حددت في القانون ١٩٦٩/٧٦ بسنة واحدة من تاريخ صدور القانون ، ثم مدت بالقانون ١٩٧٠/٤٨ الى أن تزول آثار العدوان (١٢٥مكرر) .

فالفرق ظاهر بين الحالتين ، اذ في الأولى يكون المهجر قد خالف القانون ١٩٦٩/٥٢ باستئجاره من الباطن أو بالحصول على نزول المستأجر الأصلي دون موافقة المالك ، ولكن أدركته رحمة المشرع قبل أن يوقع عليه القضاء جزاء المخالفة بحكم واجب التنفيذ ، فأمكن المشرع أن يمحو المخالفة باحلال نصه محل موافقة المالك أو المؤجر وبالإستغناء

= تلك الحماية عن المهجر يتحقق فعلا وواقعا اذا عاد المهجر الى موطنه الاملى الذى هجر منه واستقر فيه ويأشر عمله به على نحو معتاد ، فانه بهذه العودة تبلغ حماية القانون له أجلها بانتفاء علّة اسبابها عليه وهى قيام آثار العدوان ويعود للمؤجر الحق فى الاستناد من جديد الى قوانين ايجار الامكن فى طلب الحكم بالاخلاء اذا توافرت شروطه .

(١٢٥مكرر) نقض مدنى ٣٠ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٢٠٤ سنة ٥٢ ق وقد جاء فيه صراحة أن وقف تنفيذ الحكم المذكور فى هذه الحالة لا يعتبر استثناء من اسباب الاخلاء الواردة بقوانين ايجار الامكن .

به عن موافقة هذا الأخير وجعل التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار نافذا في حق المالك أو المؤجر بحيث يتمتع على هذا الأخير أن يطلب الاخلاء إلا لأحد الأسباب الواردة في المادة ٢٣ من القانون ٥٢ / ١٩٦٩ .

أما في الحالة الثانية فالأمر بخلاف ذلك ، حيث لم تدرك رحمة المشرع المهجر الذي استأجر من الباطن دون موافقة المالك أو المؤجر إلا بعد أن ثبتت مخالفة هذا التأجير للقانون واستعمل المالك أو المؤجر حقه في ايقاع الجزاء وقضى له بذلك قضاء واجب التنفيذ ، غرأى المشرع أن لا مناص له من احترام هذا القضاء ، وأن كل ما يستطيع أن يحيط به المهجر المحكوم بأخلائه من رعاية هو منحه مهلة يتدبر فيها أمره فلا ينفذ عليه الحكم في أثنائها ، وقد حددها أول الأمر بسنة ثم مدها بالقانون ١٩٧٠/٤٨ الى أن تزول آثار العدوان . أى أن التوقيف بإزالة آثار العدوان يلحق الحالة الثانية دون الأولى وهي وقف تنفيذ أحكام الاخلاء التي كانت واجبة التنفيذ وقت صدور القانون رقم ١٩٦٩/٧٦ ولم يكن تم تنفيذها بعد (١٢٦) .

أما في الحالة الأولى حالة منع قبول دعاوى الاخلاء لسبب التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار الى المهجرين فلا يلحقه ذلك

(١٢٦) وواضح ذلك من نفس العبارة الاخيرة التي جرت بأن « يوقف تنفيذ الاحكام الصادرة بذلك (أى بالطرد أو الاخلاء) ما لم يكن تم تنفيذها ، وذلك حتى ازالة آثار العدوان ، اذ ان لفظ « وذلك » الوارد قبل آخر هذه العبارة لم يقصد به الا الفصل بين عبارة « ما لم يكن تم تنفيذها » وعبارة « حتى ازالة آثار العدوان » رفعا للنسب الذي كان يمكن أن يحدث لو قال النص « ما لم يتم تنفيذها حتى ازالة آثار العدوان » اذ ان المقصود بالتوقيف بإزالة آثار العدوان هو وقف تنفيذ الاحكام الصادرة بالطرد والاخلاء وليس أن تكون هذه الاحكام لم يتم تنفيذها حتى ازالة آثار العدوان ، كما كان يتبادر الى الذهن لو لم ترد كلمة « وذلك » قبل عبارة حتى ازالة آثار العدوان .

الموقوفيت (١٣٦ مكرر) ، لأن القول بغير ذلك يعرض مئات الألوف من المهجرين الذين استقروا في أماكن التهجير اعتمادا على القانون رقم ١٩٦٩/٧٦ الى الحكم باخلائهم من تلك الأماكن التي استقروا فيها نحو خمسة عشر عاما ورتبوا مستقبل حياتهم فيها وهم ذوو عائلات يتكون كل منها في المتوسط من خمسة أفراد ، يعرضهم ذلك للطرد والتشريد بمجرد صدور تشريع يقرر انتهاء آثار العدوان ، بل حتى بمجرد استقرار القضاء على أن آثار العدوان تعتبر قد زالت فعلا وواقعا وأنه بزوالها انتهى مفعول القانون رقم ١٩٦٩/٧٦ معدلا بالقانون ١٩٧٠/٤٨ الموقوت منذ تعديله المشار اليه بزوال آثار العدوان ، ومن شأن ذلك أن يثير بين عدد كبير جدا من الملاك ومن المهجرين وعائلات هؤلاء الأخيرين دفعة واحدة أسباب التوتر والبغضاء والشحناء مما لا تؤمن عواقبه على الأمن العام ولا يتصور أن يكون المشرع قد قصد اليه .

لذلك نرى ضرورة التفرقة بين عبارتي النص والحالتين اللتين تواجهانهما : الأولى هي حالة المهجرين الذين لم تصدر ضدهم أحكام بالاخلاء واجبة التنفيذ الى حين بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٧٦ . وهذا الفريق قد شملته رعاية المشرع بحماية نهائية وسلبت بالنسبة اليه من الملاك والمؤجرين الأصليين رخصة طلب الاخلاء بسبب التاجير من الباطن أو النزول عن الايجار أو الترك دون اذن كتابي من المالك . والثانية تشمل المهجرين الذين كانت قد صدرت ضدهم وقت بدء العمل بالقانون المذكور أحكام بالاخلاء واجبة التنفيذ ولم تنفذ بعد . وهؤلاء شملهم المشرع بحماية مؤقتة من طريق وقف تنفيذ الأحكام المذكورة عليهم الى حين زوال آثار العدوان .

(١٣٦ مكرر) قرب في هذا المعنى استئناف القاهرة (الدائرة ٤٠) بتاريخ ٢٩ مايو ١٩٨٠ في الاستئناف رقم ٣١٠٩ سنة ٩٦ ق وقد جاء فيه أن عبارة ازالة آثار العدوان قد استهتف بها المشرع تحديد المجال الزمني الذي يجوز فيه النزول عن الايجار أو التاجير من الباطن من المهجرين .

١٩٢ مكرر - الشروط التي يجب توافرها في كل فريق من فريقى المهجرين - يشترط في تطبيق حكم الفقرة الأولى من النص سالف الذكر على فريق المهجرين الذين استأجروا من الباطن أو حصلوا على نزول عن اجارة العين أو تركها لصالحهم دون اذن كتابى من المالك ودون أن يصدر ضدهم حكم بالاخلاء أو بالطرد قبل بدء العمل بالقانون رقم ١٩٦٩/٧٦ أو بعده (١٢٦مكرر) توافر ثلاثة شروط :

الأول أن يكون ثمت مستأجر بموجب عقد ايجار صحيح وقائم (١٢٦مكرر ٣) ، لأنه اذا لم تكن العين مؤجرة أصلا ، أو كان شاغلا حائزا اياها دون سند ، أو كانت اجارته باطلة أو غير نافذة في حق المالك ، فلا يكون له حق التنازل عن الاجارة أو التأجير من الباطن ، وما يجريه من هذه التصرفات يكون صادرا ممن لا يملكه ولا يكون له أثر في حق الغير (١٢٦مكرر ٤) . ويلزم من ذلك أن يكون حق المستأجر المستمد من عقد صحيح لايزال وقت التنازل عن الايجار الى المهجر قائما طبقا للقانون (١٢٧) ، ولم يوجد بعد سبب لانقضائه في أجل معين (١٢٨) .

(١٢٦مكرر ٢) نقض مدنى ٩ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٨٢٨ سنة ٥٢ ق - وقد جاء فيه أن القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل تسرى احكامه على حالات التأجير من الباطن والتنازل عن الايجار للمهجرين السابقة على العمل به ، والتالية لصوره .

(١٢٦مكرر ٣) ليس يلزم ان يكون ذلك المستأجر هو المستأجر الاصلى الذى أبرم العقد مع المالك ، بل يجوز أن يكون أحد اقاربه المقيمين معه الذين خولهم القانون حق الاستمرار في الاجارة بعد وفاته أو تركه العين المؤجرة (نقض مدنى ٧ ابريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩٢٤ سنة ٥١ ق) .

(١٢٦مكرر ٤) مصر الابتدائية الدائرة ١٥ مدنى مستأنف مستعجل في ١١ يونيه ١٩٧٣ في القضية رقم ٢٠٨ سنة ١٩٧٣ مستأنف تنفيذ مستعجل شمال القاهرة وقد قضى برفض دفاع المهجر وطرده هو ومن تنازل اليه من العين المؤجرة تأسيسا على أن المهجر تلقى التنازل من شاغل للعين المؤجرة لا يستند الى أساس قانونى اذ هو شخص ادعى أنه كان مقيما مع المستأجر السابق المتوفى ولم يثبت اقامته التى يستند اليها .

(١٢٧) نقض مدنى ٣ مارس ١٩٧٦ بجبوعة احكام النقض ٢٧ - =

غاداً صدر ضد المستأجر الأصلي حكم بالطرد أو صدر منه اخطار برعبته في انتهاء العقد أو صدر أمر بنقله من بلد الى آخر اعتباراً من تاريخ معين ، لم يجز له — بعد ذلك — النزول عن الايجار أو التأجير من الباطن الى أحد المهجرين لأنه لا يملك أن ينزل عن حق زائل عنه ولأن نزوله في هذه الظروف يفرض فيه أنه لمجرد الاضرار بالملك أو لاستغلاله وابتزاز أمواله (١٢٨ مكرر) .

وتقتضى القواعد العامة بأنه يجب في مثل هذه الحالة أن يكون النزول أو التأجير من الباطن ثابت التاريخ قبل حدوث السبب الموجب لانقضاء العقد (١٢٩) .

والشرط الثاني أن يوجد عقد تنازل عن الايجار أو تأجير من الباطن صادر من المستأجر الى شخص مهجر أو ترك للعين المؤجرة من

= ٥٥٦ — ١١٢ ، وايضا اول يونيه ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٣٤٠ ، نقض مدني ٢ يونيه ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٥١٧ — ٥١٢ ، ٢٨ فبراير ١٩٧٩ المجموعة ذاتها ٣٠ — ١ — ٦٤٤ — ١٢١ ، نقض مدني ٣ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٤٥٧ سنة ٥١ ق . ومتى كان حق المستأجر الأصلي مازال قائماً وقت تنازل هذا الأخير عنه الى المهجر ، فلا يؤثر في حق هذا الأخير وفاة المستأجر الأصلي بعد ذلك (نقض مدني ٣ فبراير ١٩٨٢ سالف الذكر) ، نقض مدني ٣٠ أكتوبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢٢٠ سنة ٥٠ ق .

(١٢٨) نقض مدني ٣ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٥٥٦ — ١١٢ ، اول يونيه ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٣٤٠ — ١٣٤ .

(١٢٨ مكرر) نقض مدني ٢١ يونيه ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٥١٠ — ٢٩١ ، وايضا ٢٨ فبراير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٦٤٤ — ١٢٠ .

(١٢٩) كتابنا « الوافي » ج ٥ في اصول الالبيات واجراءاته في المواد المدنية لسنة ١٩٩١ نبذة ٧٥ وما بعدها .

الأول الى الثانى بقصد التخلّى عنها نهائيا (١٢٩مكرر) وأن يكون هذا التنازل أو التأجير من الباطن أو الترك لاحقا لموقع العدوان (١٣٠) ، وسابقا على ازالة آثاره (١٣٠مكرر) . فاذا لم يوجد عقد بذلك أو ترك كان شغل المهجر للعين المؤجرة غصبا ولا يسرى عليه هذا الحكم الاستثنائى (١٣١) . فاذا نزل المستأجر الأصلى الى آخر عن الاجارة بدون موافقة المالك ، فلا يجوز للمتنازل اليه اذا أسكن معه مهجرا أن يتذرع فى دعوى الاخلاء التى ترفع عليه من المالك بمساكنة المهجر له (١٣٢) .

والشرط الثالث متعلق بالمتنازل اليه أو المستأجر من الباطن أو المتروك له وهو أن يكون من المهجرين من محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء .

وكانت محكمة النقض قد جرى قضاؤها بأن تثبت هذه الصفة

(١٢٩مكرر) نقض مدنى ٣٠ اكتوبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٣٢٠ سنة ٥٠ ق .

(١٣٠) نقض مدنى ٦ فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٩٤ سنة ٤٩ ق مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١ — ٤٣٥ — ٨٤ ، لانه اذا كان التنازل سابقا على تاريخ وقوع العدوان ، فلا يسرى عليه القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون ٤٨/١٩٧٠ مجلة القضاة يناير ابريل ١٩٨١ ص ٢٦٣ ، نقض مدنى ٢٨ فبراير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٢٣٢ سنة ٤٨ ق .

(١٣٠مكرر) فى هذا المعنى استئناف القاهرة (الدائرة ٤٠) بتاريخ ٢٩ مايو ١٩٨٠ فى الاستئناف رقم ٣١٠٩ سنة ٩٦ ق .

(١٣١) استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ أيجارات) فى ٢٧ فبراير ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ١٢٥ سنة ٩٠ ق ، نقض مدنى ٣٠ اكتوبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٣٩٠ سنة ٥٠ ق .

(١٣٢) نقض مدنى أول يونيه ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٣٤٠ — ٢٣٢ وقد جاء فيه أن مخالفة شروط المتع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار تنتج أثرها بنجرده وقوعها ولا يمنع من هذا الاثر مساكنة مهجر للمتنازل اليه .

ببطاقة التهجير الصادرة من السلطات المختصة (١٣٣) ولا تثبت بغيرها (١٣٤) ، ورتبت على ذلك أن هذه الصفة تثبت للمهجر في الجهة التي هجر إليها مباشرة من إحدى المحافظات المذكورة والمبينة في بطاقة

(١٣٧) نقض مدنى ٢ يونيه ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٢٠ — ١ — ٥١٧ — ٢٨٢ ، وايضا نقض مدنى ١٨ فبراير ١٩٧٦ المجموعة ذاتها ٢٠ — ١ — ٦١٤ — ١٢١ ، نقض مدنى ٣ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام انقض ١٧ — ٥٥٦ — ١١١ ، وايضا نقض مدنى اول يونيه ١٩٧٧ مجموعة احكام انقض ٢٨ — ١٣٤٠ — ٢٢٢ ، وايضا ١٧ مايو ١٩٧٨ في الطعن رقم ٤٤٤ سسه ٤٤ ق ١٠ ، و ١٠ مايو ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٢٠٤ — ٢٢٧ ، وايضا استئناف القاهرة للدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٦ يونيه ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٥٩١٤ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه أنه من المقرر ان صفة التهجير لا تثبت قاتونا ، لا بموجب بطاقة التهجير الخاصة والتي تحدد بها البيانات التي يمكن لأطفيان إليها ومن بينها الجهة التي هاجر إليها حيث تثبت له الحماية الاستثنائية التي أسبقها القانون ١٩٦٩/٧٦ على مهجرى محافظات القناة وسيناء (وكان المستأنف ضده لم يقدم بطاقة التهجير المذكورة واكتفى بتقديم خطاب من الاتحاد الاشتراكي ودفع المستأنف بان هذا الخطاب لا يعول عليه لصدوره من جهة غير مختصة ، وقد أخذت المحكمة بوجهة نظره هذه وقضت بالإخلاء حالنا لحكم محكمة أول درجة بذى كان قد قضى برفض طلب الإخلاء مؤسسا قضاءه على خطاب الاتحاد الاشتراكي الموصى إليه) . وفى هذا المعنى حكم آخر فى التاريخ ذاته من الدائرة نفسها فى الاستئناف رقم ٢٧٦٩ سنة ٩٠ ق ، وحكم ثالث بتاريخ ١١ أبريل ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٤١٢ سنة ٨٨ ق وقد جاء فيه أن بطاقة التهجير هى المستند المعول عليه فى ذلك ولا يقضى عنه خطاب سكرتير المحافظة أو الاتحاد الاشتراكي ، وايضا شمال القاهرة (الدائرة ٤ ايجارات) فى ١١ ديسمبر ١٩٨٠ فى القضية رقم ١٠٩٥٨ لسنة ١٩٧٨ ايجارات شمال القاهرة .

(١٣٤) نقض مدنى ٣ مارس ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٤٨٧ سنة ٤٢ ق وقد جاء فى هذا الحكم فوق ذلك تقرير المبادئ الآتية :

١ — ان التنازل عن الإيجار لأحد المهجرين من منطقة القتال وسيناء يخول المتنازل اليه دعوى مباشرة فى الرجوع على المؤجر بكل ما للمستأجر الاصلى من حقوق فى الاجارة ، بما فى ذلك حق طلب تخفيض الاجرة المتعاقد عليها الى الاجرة القانونية .

٢ — ان محكمة الموضوع تستقل بالتحقق من صحة رائع الدعوى ، ونها ان تستخلص صفة المهجر المتنازل له عن الإيجار فى طلب تخفيض الاجرة استنادا الى عقد الإيجار وبطاقة التهجير .

٣ — لا تجوز المجادلة أمام محكمة النقض لأول مرة فى دالة بطاقة =

التهجير ، فلا تفيد في غير تلك الجهة (١٣٥) ، وتزول عنه بمجرد تركه هذه الجهة الى جهة غيرها بصفة مستقرة وبمحض ارادته بحيث يعتبر

= التهجير المقدمة من المستاجر المتنازل له عن الايجار .

(١٣٥) نقض مدنى ١٢ يونيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٦١٦ - ٢٠١ وقد جاء فيه ان المناط في أعمال حكم القانون ١٩٦٩/٧٦ هو في تبعية المكان المهجر اليه والمكان الذى يمنع عليه التاجير من الباطن أو النزول عن عقد الايجار هو انتظامهما في جهة سكن واحدة وليس المناط في هذا الخصوص انتظام كل في محافظة واحدة طبقا لتقسيمات الحكم المطى ، لما كان ذلك وكانت احياء مدينة الجيزة بما فيها حى الدقى واهياء محافظة القاهرة تنتظمها سكا جهة واحدة هي مدينة القاهرة الكبرى فان ثبوت تهجير الطاعن الى محافظة الجيزة حى الدقى ، لا ينفى حقه في الاستفاده من أحكام القانون ١٩٦٩/٧٦ اذا كانت العين محل التاجير من الباطن أو النزول عن الايجار تقع في أحد احياء محافظة القاهرة ، وفي هذا المعنى ايضا نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٨٦ سنة ٤٥ ق ، ونقض مدنى ٢٨ مايو ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ - ١٤٦٢ - ٢٨٠ .

ويلاحظ أن الاهمية التى اعطاها هذا الحكم للجهة التى هجر فيها الشخص الذى يتنسك بالقانون ١٩٦٩/٧٦ كانت ترجع الى ما تقرر في قضاء النقض السابق الذى كان يشترط أن يكون اثبات صفة التهجير من طريق بطاقة التهجير دون سواها وهى تشتمل بطبيعة الحال على بيان الجهة المهجر اليها . أما بعد تحول قضاء النقض عن هذا الرأى الأخير واجازته اثبات التهجير بكافة الطرق (انظر ما سيجىء في الصفحة التالية) ، فلم يعد التهجير محدودا بجهة سكنية كما ورد في الحكم المشار اليه اعلاه ، وأصبح التهجير يثبت بثبوت الإقامة المستقرة في مكان معين وليس في جهة ، ولم يعد ثبت محل لتعريف المقصود بالجهة التى يهجر فيها الشخص .

ولا يحول بين المهجر وبين استئجار مسكن له من الباطن أو بطريق يسئل اليه في جهة معينة أن يكون قد أقام في مسكن آخر في تلك الجهة مع الغير على سبيل الاستضافة أو التسامح (نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٨٦ لسنة ٤٥ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٦١٦ - ٣٠١ وقد جاء فيه انه اذا كان الحكم المطعون فيه قد اتخذ من مجرد ثبوت عنوان للطاعن في بطاقة تهجيره على سكن آخر دليلا على سبق استقراره في مسكن استأجره قبل استئجار المسكن محل التداعى ، وكان البين من تلك البطاقة انه يقيم فيه طرف شخص آخر ، وهو ما لا يدل بذاته وبجرده على سبق استئجاره واستقامة عيشه فيه على وجه معتاد ، فان الحكم يكون مشوبا بالنسب في الاستدلال علاوة على خطئه في تطبيق القانون) .

مستوطننا فيها (١٣٥مكرر) . غير أن محكمة النقض عللت عن ذلك في أحدث أحكامها حيث قررت في الطعن رقم ٧٩٩ سنة ٤٥ ق بتاريخ ٩

(١٣٥مكرر) نقض مدنى ١٢ يونيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٢٠ - ٢ - ٦١٦ - ٣٠١ وأيضا ٣ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٧٤ سنة ٤٧ ق وأيضا نقض ١٢ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٤٧٨ لسنة ٤٨ ق ، ونقض مدنى ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٠١ سنة ٥١ ق ، وقد جاء فيه إن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن استقادة المهجر من حكم القانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٥ الذى سلب المؤجر الرخصة المخولة له بإخلاء العين المؤجرة في حالة تأجيرها من الباطن أو النزول عن الإيجار الى أحد منجرى منطقة القناة وسيناء تقتصر على الأماكن الكائنة بالجهة التى هجر إليها مباشرة بحيث تزول عنه هذه الصفة لتنتقل من جهة الى أخرى . وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٣٠ مايو ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ - ١٥٠٧ - ٢٨٨ .

وإذا تواجد المهجر بمكان على سبيل الإيواء أو الاستضافة بحيث لا يعتبر مقرا دائما له هجر إليه ، فإن ذلك لا يمنعه بعد ذلك من استجاره مكان آخر يقيم فيه باعتباره مهجرا (نقض مدنى ٣٠ مايو ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ - ١٥٠٧ - ٢٨٨) .

وأيضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ٨ أبريل ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٢٦٦١ سنة ٩٢ ق وأيضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ٨ أبريل ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٢٦٦١ سنة ٩٢ ق وقد جاء فيه أن الواقع الذى تخلص إليه المحكمة من التحقيقات التى تمت في الشكوى رقم ١٩٧٢/٢٢٤ إدارى الاعلام ومن المستندات المودعة بملف الدعوى الابتدائية أن المستأنفة الأولى هجرت للقاهرة في حين أن التنازل عن الإيجار جرى في شأن مسكن يقع في دائرة محافظة أخرى هي محافظة الجيزة . والقول بأن محافظة القاهرة والجيزة تكونان معا القاهرة الكبرى لا ينفي أن هذا المسكن موضوع النزاع يقع في جهة غير تلك التى هجرت إليها المستأنفة المذكورة ، وأن الثابت أيضا أن التهجير حدث في تاريخ سابق على ١ يولييه ١٩٦٩ وهو التاريخ الذى بدأ فيه صرف المساعدة للمستأنفة الأولى بموجب المسمى الصادر إليها من مديرية غرب القاهرة وأنها تزوجت بوالد المستأنف الثاني في ٩ يولييه ١٩٧٠ وأقامت معه في مسكنه ١٠ شارع جبال الدين بدائرة قسم السيدة بمحافظة القاهرة وأن التنازل عن إيجار العين موضوع النزاع تم في تاريخ لاحق لذلك بكثير من سنتين أى بعد أن تزوجت المستأنفة المذكورة واستقرت في مسكن زوجها ، وبتركها هذا المسكن وأيا كان سبب هذا الترك تزول عنها صفة التهجير ، فلا تتبع بالاستثناء الخاص بالمهجرين النصوص عليه في القانون ٧٦/ ١٩٦٩ المعدل بالقانون ٤٨/ ١٩٧٠ ، ومن ثم فلا يكون منتجا في النزاع طلب التحقيق المبذول من المستأنفين على سبيل الاحتياط ، فتلقت المحكمة عنه .

يناير ١٩٨٠ (١٣٦) أن نصوص القانون رقم ٧٦/١٩٦٩ لا تدل على أن المشرع تطلب اثبات التهجير بطريق معين ، فللمحكمة أن تستخلص ذلك بأي طريق من طرق الاثبات وفي مقدمتها قرائن الحال (١٣٦ مكرر) ، مما مقتضاه عدم التقيد في اثبات هذه الصفة ببطاقة التهجير أو بالجهة التي قد تكون ذكرت في تلك البطاقة (نقض مدنى ٢٣ يناير ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ - ٢٦١ - ٥٤) ، فقد لا يقدم المهجر بطاقة التهجير أصلا ويثبت تهجيره بأوراق أو وقائع أخرى تستنبط منها المحكمة أنه هجر فعلا في مكان معين ، ثم تظهر بطاقة تهجيره ونهيا بيان تهجيره في جهة أخرى لا يقع فيها المكان الذى استقر فيه فعلا بعد نزوحه من بلده بسبب العدوان ، فلا يعتد بالبيان الوارد في تلك البطاقة بشأن جهة التهجير ، بل بالواقع الذى ثبت للمحكمة من الطرق الأخرى ، ولا تتول عن المهجر هذه الصفة لجرد وجوده مستقرا في مكان لا يدخل في الجهة المبينة في بطاقة تهجيره (١٣٦ مكرر ٢) ، بل يلزم لذلك أن يثبت على وجه يقينى سبق

= وفى هذا المعنى أيضا استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ ايجارات بتاريخ ٢٢ نوفمبر ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٤٣١ سنة ٩٢ ق ، وحكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ١٢ يونيه ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٢١٠٢ سنة ٩١ ق ، وأيضا الدائرة ١٩ بتاريخ ٢٩ نوفمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٣٠٢٧ سنة ٩٢ ق . (١٣٦) مجموعة أحكام النقض ٣١ - ١ - ١١٤ - ٢٥ .

(١٣٦ مكرر) وفى هذا المعنى أيضا ٢٣ يناير ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٦٩٧ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض ٣١ - ١ - ٢٦١ - ٥٤ ، و ٢٨ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٤١ سنة ٤٦ ق ، و ٣٠ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٣٢ سنة ٤٦ ق ، ٢١ يونيه ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ - ١٧١٢ - ٣٢٦ ، ٢٨ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٧٦٢ سنة ٥٢ ق ، نقض مدنى ١٤ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٥١ سنة ٥١ ق ، ٩ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٥٤ سنة ٤٦ ق ، ٩ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٨٢٨ سنة ٥٢ ق ، ٧ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩٢٤ سنة ٥١ ق ، ١٦ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٩٣ سنة ٥٢ ق ، ٢٥ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٨٢٣ سنة ٤٨ ق ، ١٣ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٤٧٨ سنة ٤٨ ق ، ٣ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٧٧٤ سنة ٤٧ ق ، ٢١ فبراير ١٩٨١ في الطعن رقم ٥٦ سنة ٥٠ ق ، ٢١ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٤٤٧ سنة ٥٢ ق .

(١٣٦ مكرر ٢) قرب نقض مدنى ١٣ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٣٥ سنة ٥١ ق ، ٧ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩٢٤ سنة ٥١ ق .

استتجاره بعد وقوع العدوان الاسرائيلى (١٣٦مكرر) ، مكانا آخر استقر فيه عيشه على وجه معتاد (١٣٧) والا فيعتبر المكان الذى يوجد فيه أنه هو الذى هجر اليه مباشرة ، ولو كان استقراره فيه بعد ذلك مدة طالت أو قصرت من تاريخ وقوع العدوان ، لأن الأصل أن الشخص الذى نزع من المحافظات التى وقع عليها العدوان الاسرائيلى يعتبر مهجرا مباشرة فى المكان الذى يوجد مستقرا فيه الآن على وجه معتاد ، وعلى من يدعى أن هذا الشخص سبق أن استقر عيشه على وجه معتاد عقب ذلك العدوان مباشرة فى مكان آخر أن يثبت ذلك .

فاذا ثبت هذا ، سقطت عن المهجر مزية التهجير فى المكان الذى استقر فيه أخيرا بانتقاله اليه من المكان الذى ثبت أنه استقر فيه على وجه معتاد بعد وقوع العدوان مباشرة (١٣٧مكرر) ، اذ من غير المقبول أن تلازمه صفة المهجر وما يترتب عليها من مزية فى هذا الشأن فى كل مكان يستقر فيه من جديد بعد المكان الذى استقر فيه مباشرة عقب

(١٣٦مكرر) نقض مدنى ٦ فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٩٤ سنة ٤٩ ق .

(١٣٧) نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٨٦ سنة ٤٥ ق .
ونقض مدنى ٣٠ مايو ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ — ١٥٠٧ — ٢٨٨ .

(١٣٧مكرر) نقض مدنى ٢١ فبراير ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٠٥٦ سنة ٥٠ ق ، وايضا ٤ أبريل ١٩٨١ فى الطعن رقم ٧٨٥ سنة ٤٧ ق ، وايضا ١٣ يونيه ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٨٦ سنة ٤٥ ق وايضا ٣ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٧٧٤ سنة ٤٧ ق ، نقض مدنى ٢١ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٤٤٧ سنة ٥٢ ق وقد جاء فيه أنه حتى يصح القول بزوال صفة المهجر فى مفهوم القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ فإنه يجب أن يثبت على وجه اليقين استقراره فى المسكن الذى قطنه عقب التهجير واستقامة عيشه فيه على وجه معتاد ، والا يكون تخليه عن هذا المسكن بسبب اضطرارى تدعو اليه حاجته الى الاستقرار والبقاء ، ويستوى فى ذلك أن يكون المسكن الذى استقر فيه المهجر هو مسكنه لاصلى الذى كان يشغله قبل التهجير أو مسكن آخر غير المسكن الذى شغله عقب التهجير .

نزوحه من إحدى المحافظات سالفه الذكر ، وأن تسمح له بالتمتع بهذا الاستثناء في كل من تلك الأماكن فيجمع بين عدة مساكن يحصل عليها كلها على خلاف القواعد العامة ، لأن استثناء التهجير إنما منح لسد حاجة ملحة عاجلة نشأت نتيجة كارثة عامة ، فيجب أن يقصر على قدر تلك الحاجة ولا يصح أن ينقلب سببا لاثراء المهجر على حساب الملاك ولا سببا لزيادة رفايته — بعد سد حاجته العاجلة المباشرة — كلما وجد سكنا أميز له من السكن الذي هجر اليه ولو قبل التخلي عن هذا الأخير (١٣٨) .

ومؤدى ذلك أن المهجر يستنفد صفته هذه باستقراره على وجه اليقين في سكن معين عقب تهجيريه ، فتسقط عنه هذه الصفة بالنسبة لنقل سكنه الى أى مكان آخر بعد ذلك . وقد قررت محكمة النقض أنه حتى يصح القول بزوال صفة المهجر في مفهوم القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ فإنه يجب أن يثبت على وجه اليقين استقراره في السكن الذي قطنه عقب التهجير واستقامة عيشه فيه على وجه معتاد ، والا يكون تخليه عن شغل المسكن بسبب اضطرارى تدطو اليه حاجته الى الاستقرار والبقاء (١٣٨ مكرر) .

(١٣٨) في هذا المعنى وبالمعبارات ذاتها تقريبا 'استئناف القاهرة (الدائرة ١٥ اجارات) بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٥٥٢ لسنة ٨٧ ق وحكم آخر في التاريخ ذاته في الاستئناف رقم ٤٨٤٥ لسنة ٩٠ ق وايضا استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ اجارات بتاريخ ٢٢ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٢٢٤ لسنة ٩١ ق ، ويستفاد ذلك أيضا بمفهوم المخالفة من حكم استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ اجارات) بتاريخ ٣٠ يناير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٢٦٦٩ لسنة ٨٩ ق حيث قضى برفض اخلاء المهجر بسبب عدم ثبوت اقامته منذ تهجيريه في مكان آخر .

(١٣٨ مكرر) نقض معنى ٢١ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٤٤٧ لسنة

ويعتبر ثبوت صفة التهجير للمتنازل اليه عن الايجار أو المستأجر من الباطن أو نفيها عنه مما تستقل به محكمة الموضوع متى كان استخلاصها سائما (١٣٨ مكرر) .

ولا يغنى عن ثبوت هذه الصفة للمتنازل اليه ثبوتها للمتنازل ، بل ان المهجر المتنازل اليه لا يجوز له أن يتنازل بدوره ، ولو الى مهجر آخر (١٣٩) .

فاذا توافرت هذه الشروط الثلاثة امتنع على المؤجر أن يطلب اخلاء المهجر الذى حصل المتنازل اليه عن اجارة العين المؤجرة ، سواء كانت تلك العين مستعملة فى السكن أو فى أى غرض آخر كمتجر أو مصنع (١٣٩ مكرر) . أما اذا تخلف أحد هذه الشروط أو زال بعد تحققه امتنع تطبيق حكم هذا القانون ، وجاز للمالك المؤجر الأصلي أن يرفض الموافقة على النزول أو التآجير من الباطن وأن يطلب الاخلاء لحدوثهما دون اذن كتابى منه وفقا للمادة ٢٣ فقرة ب من القانون ١٩٦٩/٥٢ وما يقابلها فى القانونين ١٩٧٧/٤٩ و ١٩٨١/١٣٦ .

وقد جرى قضاء محكمة النقض على أن هذا الاستثناء يسرى على كافة الأماكن سواء كانت معدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض (١٤٠) .

(١٣٨ مكرر) نقض مدنى ٢٨ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٧٦٢ سنة ٥٢ ق .

(١٣٩) نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٥٩٤ سنة ٤١ ق وحكم آخر فى التاريخ ذاته فى الطعن رقم ١٥٩٥ سنة ٤٨ ق .

(١٣٩ مكرر) نقض مدنى ٦ يونيه ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١١٥٣ لسنة ٤٨ ق المرفوع من ورثة محمد أبو الماطى ضد اسماعيل حسن سعودى ، مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٥٧٠ — ٢٩٢ .

(١٤٠) نقض مدنى ٦ يونيه ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٥٧٠ — ٢٩٢ .

ومع ذلك ، فقد ثار التساؤل عما اذا كان حكم هذا الاستثناء يسرى حتى بالنسبة للأماكن المؤجرة مفروشة أو لا يسرى عليها ، نظرا لما هو معروف من أن مؤجر العين مفروشة يخشى على مفروشاته ويدقق في اختيار مستأجرها أكثر من تدقيق مؤجر العين الخالية في اختيار مستأجرها ، الأمر الذى يجعل ايجار العين مفروشة أقرب الى أن يكون لشخص المستأجر فيه اعتبار خاص ، فلا يصح أن يفرض فيه على المؤجر احلال شخص مهجر غير معروف له في الاجارة محل المستأجر الذى اختاره هو ورآه جديرا بأن يخوله الانتفاع بمفروشاته بسبب ما أنسه فيه أو ما ينتظره منه من حرص في المحافظة على مثل هذه المفروشات .

والراجع أن هذا الحكم الاستثنائي لا يسرى على ايجار الأعيان المفروشة ، ليس فقط لهذا السبب الأخير ، بل أيضا لأن المشرع عندما سن هذا الحكم بالقانون ٧٦/١٩٦٩ المعدل بالقانون ٤٨/١٩٧٠ قد راعى أن المؤجر مغلوله يده عن طلب اخلاء العين عند انتهاء مدة اجارتها وأن مستأجرها يستطيع أن يتمسك بالامتداد القانونى للإيجار الى ما شاء الله ، فنقدر أن المؤجر لا يضار كثيرا باحلال المستأجر شخصا مهجرا محله في هذه الاجارة ، وسلبه الحق في طلب الاخلاء بسبب التأجير من الباطن دون اذنه . فبالرغم من عموم نص القانون ٧٦/١٩٦٩ المشار اليه ، فإنه يتعين القول بعدم سريانه على ايجار الأماكن المفروشة ، لأن هذه الأماكن مستثناة بنص المادة ٢٣ من القانون ٥٢/١٩٦٩ والمادة ٣١ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ والمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ من حكم الامتداد القانونى ، فيكون لمؤجرها حق اخلاء المستأجر عند انتهاء مدة اجارتها ، وبالتالي حق اخلاء المهجر ، ويمكن القول انه اذا كان يسوغ فرض المهجر على المالك الذى ليس له طلب الاخلاء طوال مدة الامتداد القانونى ، فإنه لا يسوغ فرضه على المالك الذى يتمتع بحق طلب الاخلاء ولا يسرى عليه الامتداد القانونى ، كما هى حال مالك العين المؤجرة مفروشة .

ويلاحظ من جهة أخرى أنه يجوز للمهجرين أن يشغلوا الوحدات السكنية بموجب تصاريح اشغال مؤقتة من المحافظ الذى يتم التهجير من محافظته وذلك وفقا للمادة ٢/٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ولقرار وزير الاسكان رقم ١٩٧٨/٩٩ الصادر فى يناير ١٩٧٨ (١٤١) .

ويضاف الى هذه الشروط الثلاثة بالنسبة الى الفريق الثانى من المهجرين ألا يكون قد صدر فى حقهم حكم بالاخلاء أو بالطرد واجب التنفيذ قبل بدء العمل بالقانون رقم ١٩٦٩/٧٦ .

١٩٢ — ما يترتب على ثبوت التهجير : (ا) فى الحالات التى لم يصدر فيها حتى بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٧٦ حكم بالاخلاء أو الطرد واجب التنفيذ — تقدم أن العبارة الأولى من نص المادة الأولى من القانون ١٩٦٩/٧٦ المعدل بالقانون ١٩٧٠/٤٨ اقتضت على منح صدور أحكام بالاخلاء أو الطرد ضد المهجرين الذين استأجروا من الباطن أو حصلوا على نزول عن اجارة أو ترك العين المؤجرة لصالحهم بدون اذن كتابى من المالك ، وأن مؤدى ذلك اعتبار هذا النص مجيزا للتأجير من الباطن أو النزول عن الاجارة أو الترك لصالح المهجر دون حاجة الى اذن كتابى من المالك ، وبالتالي اعتبار هذا التأجير من الباطن أو النزول أو الترك نافذا فى حق المالك ، كما لو كان هذا الأخير قد اذن به كتابة .

وبناء على ذلك تثبت للمهجر المستأجر من الباطن أو المتنازل اليه أو المتروك لصالحه جميع الحقوق وتلزمه جميع الالتزامات التى يترتبها القانون على التأجير من الباطن أو النزول عن الاجارة أو الترك المأذون به ، دون أن يتأثر شىء منها بازالة آثار العدوان . فيجوز له أن يتمسك

(١٤١) انظر القرار فى ملحق الجزء الاول ص ٨١١ من الطبعة الثامنة هذا المؤلف .

بالامتداد القانوني عند انتهاء مدة التأجير من الباطن أو انقضاء مدة العقد المتنازل اليه عنه أو أن يطلب في حالة الترتك تحرير عقد ايجار باسمه يسرى عليه الامتداد القانوني . ولا يجوز طلب اخلائه — حتى بعد ازالة آثار العدوان الا لأحد أسباب الاخلاء المنصوص عليها في قانون ايجار الأماكن (١٤١مكرر) .

غير أن الحماية التي أسبغها المشرع على المهجرين بالقانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ — وفق ما جرى به قضاء النقض — قد سلبت من المؤجر حق طلب الاخلاء للتنازل عن الايجار أو التأجير من الباطن بحيث أضحي ولا خيار أمامه — وقد انقطعت صلته من حيث الواقع بالمستأجر الأصلي الا قبض الأجرة من المتنازل اليه المهجر لا باعتباره مستأجرا ، وانما باعتباره شاغلا العين لا اعتدادا بارادته كمؤجر ، بل بسند من القانون لا يملك حياله صرفا ولا عدلا أى أنه لا تثبت له المزايا التي تخول المستأجر أن يقبل مساكنة قريب له معه يمكن أن يستفيد من استمرار العقد لصالحه بعد وفاة المهجر أو تركه العين المؤجرة (١٤١مكرر) .

(١٤١مكرر) في هذا المعنى نقض مدني ٣٠ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٣٢ سنة ٤٦ ق .

(١٤١مكرر) نقض مدني ١٧ أبريل ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ — ١٠٤٥ — ١٩٩ وقد جاء فيه فوق ما تقدم في المتن أن الميزة التي منحها القانون للطاعنة الاولى — على نحو ما سلف — تقتصر على انزالها منزلة المستأجر ، وبالتالي فليس للطاعن الثاني ان يدعى امتداد عقد ايجار شقة النزاع له بدعوى مساكنته لانه منذ بداية التهجير ، اذ لا وجود لمثل هذا العقد ، ولكن — كما سبق — قد فرض القانون شرعية اقامته بعين النزاع على خلاف الاصل الى حين ، كما ليس له ان يدعى تنازل الطاعنة الاولى له عن الايجار ، ذلك أن هذا التنازل يفرض حصوله لا ينتج اثرا في صحيح القانون ، اذ يجب للاعتداد بهذا التنازل طبقا للقانون أن يكون صادرا للمهجر .

١٩٢ مكرر — (ب) في حالات التهجير التي صدر في شأنها حكم بالطرد أو الاخلاء قابل للتنفيذ الجبري قبل صدور القانون رقم ١٩٦٩/٧٦ — تقدم أن العبارة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ١٩٦٩/٧٦ اقتضت على اعطاء المهجرين المحكوم ضدهم بالطرد أو بالاخلاء حكما قابلا للتنفيذ سواء لأنه نهائي أو لأنه مشمول بالنفاذ المعجل بحكم القانون أو بحكم القاضي ، مهلة يتدبرون فيها أمرهم ويمتنع خلالها تنفيذ الأحكام ضدهم حددت أول الأمر بسنة واحدة ثم مدت بالقانون رقم ١٩٧٠/٤٨ الى حين ازالة آثار العدوان ، وهذه الحالة هي وحدها — دون الحالة السابقة — التي جعل فيها المشرع الحماية التي أسبغها على المهجرين موقوتة الى حين ازالة آثار العدوان .

١٩٤ — توقيت وقف تنفيذ احكام الطرد أو الاخلاء الصادرة ضد المهجرين قبل صدور القانون ١٩٦٩/٧٦ وانتهاء العمل به بزوال آثار العدوان — تقدم أن العبارة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ١٩٦٩/٧٦ معدلا بالقانون رقم ١٩٧٠/٤٨ نصت على وقف تنفيذ الأحكام واجبة التنفيذ التي صدرت قبله بطرد أو اخلاء المهجرين طالما أنها لم يتم تنفيذها ، ويستمر هذا الوقف حتى ازالة آثار العدوان ، وأن هذا الوقف كان في الأصل موقوتا بمدة أقصاها سنة قابلة للنقصان في حالة زوال آثار العدوان قبل تلك السنة ، وأنه لما أوشكت السنة المحددة لانتهاء العمل بذلك القانون على الانتهاء ولما يتم بعد زوال آثار العدوان ، اضطر المشرع تفاديا لانتهاء العمل بحكم القانون المذكور بانقضاء السنة المحددة لذلك ، أن يصدر قانونا جديدا رقم ١٩٧٠/٤٨ عدل به حكم القانون رقم ١٩٦٩/٧٦ باطالة أمد العمل به حتى ازالة آثار العدوان .

يبين من ذلك أن المشرع قصد في هذا القانون توقيت وقف تنفيذ الأحكام آنفة الذكر منذ اصداره ، أي أنه جعل العمل بهذا الحكم ينتهي

من تلقاء ذاته ودون حاجة الى اصدار قانون جديد بالغائه ، وذلك بمجرد انتهاء مدة توقيته ، سواء أكانت تلك المدة محددة بسنة واحدة ، أم كانت محددة بزوال آثار العدوان ، اذ يعتبر القانون ملغيا بمجرد انتهاء مدته ، إلغاء صريحا واقعا بارادة المشرع المقترنة بصور القانون .

ومن المسلم أن توقيت التشريع كما يكون بتحديد مدة معينة بالأيام أو الأشهر أو السنوات ، يكون أيضا بتجديد واقعة مستقبلية يترتب على تحققها انتهاء العمل به ، فمتى تحققت تلك الواقعة انتهى العمل بالتشريع الموقوت بحدوثها ، كالقوانين التي تصدر في أثناء الحرب مثلا وينص فيها على أن يعمل بها مدة قيام الحرب فقط اذ ينتهي العمل بها بانتهاء الحرب ودون حاجة الى صدور قوانين بالغائها لأن الغاءها يعتبر منصوصا عليه فيها منذ اصدارها وموقوفا على انتهاء الحرب (١٤٢) .

لذلك نرى أن القول بأن القانون رقم ٧٦/١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ اذ نص على أن يعمل بوقف تنفيذ الأحكام سالفه الذكر حتى ازالة آثار العدوان ، قد صار ملغيا من تلقاء ذاته بمجرد زوال العدوان الاسرائيلي الذي وقع بحرب سنة ١٩٦٧ ودون حاجة الى صدور قانون جديد بالغائه لأنه يعتبر متضمنا بذاته نصا صريحا على

(١٤٢) انظر في ذلك كتابنا « الواقى » في شرح القانون المدني ، الجزء الاول في المدخل للعلوم القانونية وشرح الباب التمهيدى للقانون المدني سنة ١٩٨٧ نبذة ٥٤ ص ١٦٩ و ١٧٠ ، وايضا محمد كامل مرسي في شرح الباب التمهيدى للقانون المدني ص ٦٣ نبذة ٣٦ ، وملارتي ورينو في شرح القانون المدني ج ١ نبذة ١٠٤ ، وحسن كيرة في محاضرات في المدخل للقانون سنة ١٩٥٤ ص ٢٨١ وايضا كتابه في اصول القانون سنة ١٩٦٠ ص ٤٠٠ ، توفيق حسن مارج في المدخل للعلوم القانونية ببيروت ١٩٧٥ ص ٣١٢ ، البدراوى في المدخل للعلوم القانونية ، النظرية العامة للقانون سنة ١٩٦٠ نبذة ١٣٥ ص ٢٠٤ ، السنهورى في اصول القانون سنة ١٩٣٦ نبذة ١١٦ ص ١٢١ ، عبد الفتاح عبد الباقي في نظرية القانون سنة ١٩٥٤ نبذة ٢٢ ص ٢٩٩ .

الغائه وانتهاء العمل به بمجرد تحقق ازالة آثار العدوان (١٤٣) * وهذه الازالة واقعة مادية يتحقق القاضي من ثبوتها بكافة الطرق ، وله أن يقضى بثبوتها من طريق علمه الشخصى المستفاد من خبرته بالشئون العامة المفروض المالم الكافة بها (١٤٤) * .

فثبوت ازالة آثار العدوان الاسرائيلى التى علق عليها انتهاء العمل بالقانون رقم ١٩٦٩/٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٩٧٠/٤٨ فيما يتعلق بوقف تنفيذ أحكام الطرد والاضلاء الصادرة قبله لا يحتاج — فى رأينا — الى صدور قانون به ويمكن أن يتواءم من طريق ثبوت انسحاب الجيوش المعتدية وعودة الأرض السليبية الى الوطن وإبرام معاهدة

(١٤٣) وقد أخذ بذلك حكم محكمة الجيزة الابتدائية (الدائرة الثانية ايجارات) بتاريخ اول أبريل ١٩٧٩ فى القضية رقم ٢٨ لسنة ١٩٧٨ م.ك. ايجارات الجيزة وقد جاء فيه أن تأمين المشرع لسكن المهجرين موقوت بازالة آثار العدوان . . وتلك واقعة يجب لتحديد الرجوع الى مقصود المشرع من الاستثناء الحماي للمهجرين بالدولة ، فقد أجبرتهم على النزوح عن مساكنهم ومقابل هذا أمنت غربتهم فى ابعادهم . فاذا سمحت لهم الدولة بالعودة الى ديارهم ، فلا حاجة بهم الى اعمال هذا الاستثناء ، فهو موقوت أصلا بالسبب الذى صدر لاجله . فاذا ما انتهى السبب انتهى تبعاً له السبب ، فالعلة تدور مع المعلول وجوداً وعدمياً ، فان وجد وجدت ، والا فلا . والعلة هنا ابعاد هؤلاء قاطنى منطقة القناة جبراً عن ديارهم . فاذا ما انتهت هذه العلة وسمح لهؤلاء بالعودة اليها ، فان المعلول — وهو الاستثناء — ينعدم والمشرع عندها ينظم مسألة تتعلق بالاسكان فكل الاعتبارات تكون أمام ناظره متعلقة بالاسكان . واذا وقت المشرع تشريعه الاستثنائى فى مسألة تتعلق بالاسكان — بازالة آثار العدوان ، فهو يقصد المعنى الاسكانى فاذا عاد المهجر الى موطنه ، فلا مبرر لتمتعه بالاستثناء الذى لم يقصد منه المشرع أن يفيد شخص على حساب آخر ، وكذلك الأمر لو أن سبل العودة الى بلادهم قد افتتحت وتيسرت ، ونكث المهجر عن العودة الى داره ، فانه لا يتبع بحماية المشرع الاستثنائية . وفى هذا المعنى أيضاً جنوب القاهرة الابتدائية بتاريخ ٢٧ نوفمبر ١٩٨٠ فى القضية رقم ٨٦٩١ لسنة ١٩٧٩ .

(١٤٤) نقض مدنى ١٥ مارس ١٩٧٧ فى الطن رقم ٦٦٠ سنة ٤٢ ق . وكتابنا « الوافى » ج ٥ فى أصول الاثبات وأجراءاته فى المواد المدنية المجلد الاول سنة ١٩٩١ نبذة ١٧ ص ٦٣ .

صلح مع الدولة المعتدية وذيوع ذلك بكافة طرق الاعلام وفي مقدمتها نشر معاهدة الصلح في الجريدة الرسمية ، وتصرفات الجهات الرسمية المختلفة تصرفات تفترض زوال آثار العدوان كتبادل التمثيل السياسى وتطبيع العلاقات مع الدولة التى وقع منها العدوان المقصود بالقانون المذكور (١٤٤مكرر) .

واذا كان القانون رقم ١٩٦٩/٦٢ الصادر بوقف تنفيذ القانون رقم ١٩٦٨/٤٦ على ممولى الضريبة على العقارات المبنية فى محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس من تاريخ العمل به وحتى تاريخ ازالة آثار العدوان واعادة الظروف الطبيعية الى حالتها بالمحافظات المذكورة قد نص على أن يصدر قرار من وزير الخزانة بتحديد التاريخ المذكور ، وقد صدر فعلا بناء على هذا النص قرار وزير المالية رقم ١٩٧٨/١٠٧ بتحديد تاريخ ازالة آثار العدوان بالنسبة للمضرائب العقارية ، فذلك لأن المشرع قرر لزوم تحديد تاريخ معين لازالة آثار العدوان فيما يتعلق بالحاسبة على انصرائب العقارية . أما فى سائر القوانين التى وقفت بازالة آثار العدوان دون النص فيها على ضرورة

(١٤٤مكرر) فى هذا المعنى استئناف القاهرة (الدائرة ٢٨) بتاريخ ٩ ابريل ١٩٨٣ فى الاستئناف رقم ٢٠٦٤ سنة ٩٨ ق ، ولكنه عمم ذلك فى الحالتين اى حالة اجازة النزول وحالة وقف تنفيذ الاحكام الصادرة بالاخلاء ، قارن عكس ذلك استئناف القاهرة الدائرة ١٩ ايجارات بتاريخ ٢٦ مارس ١٩٨٠ فى الاستئناف رقم ٢٣٩٣ سنة ٩٦ ق وقد جاء فيه أن تقرير ما اذا كانت آثار العدوان قد زالت من عدمه أمر يرجع الى السياسة العليا للدولة ، سواء ما يتعلق منها بالناحية السياسية او الناحية العسكرية او الناحية الاسكانية ، وبخضع لتقدير المشرع وحده ، ويخرج عن تفسير المحكمة . فالحماية التى قررها المشرع للمهجريين المذكورين بالقانون ٧٦/ ١٩٦٩ المعدل بالقانون ٤٨/ ١٩٧٠ مازالت قائمة بسريان هذا القانون حيث لم يصدر حتى الان تشريع بالفائه او بوقف العمل بأحكامه .

وقارن أيضا نقض مدنى ٣٠ مايو ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٣٢ سنة ٤٦ ق ونقض مدنى ٣ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٤٥٧ سنة ٥١ ق للذين سيجىء ملخصهما فى هامش ١٤٦ مكرر .

صدور قانون أو قرار بتحديد تاريخ ازلتها ، فان انتهاء العمل بها لا يحتاج الى صدور قانون أو قرار بتحديد تاريخ ازالة آثار العدوان ، ويكون تحديد هذا التاريخ متروكا لقاضى الموضوع يستنبطه من كافة الظروف التى تفيد فى تحديده (١٤٤مكرر) .

ومن هذا القبيل حكم القانون رقم ١٩٦٩/٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٩٧٠/٤٨ سالف الذكر ، وكذلك حكم القانون رقم ١٩٧٠/٤٢ بارغاء حصر العقارات المبنية الذى كان واجبا حصوله فى سنة ١٩٧٠ حتى نهاية السنتين التاليتين لازالة آثار العدوان الاسرائيلى ، فقد اعتبر الارزاء الذى قضى به منتها ويوشر اجراء الحصر العام فيما بين سنتى ١٩٧٨ و ١٩٨٠ دون أن يصدر قانون أو قرار جديد بتحديد تاريخ ازالة آثار العدوان واكتفى فى مباشرة الحصر العام المذكور بالاستناد الى قرار وزير المالية رقم ١٩٧٨/١٠٧ سالف الذكر الصادر بناء على نص القانون رقم ١٩٦٩/٦٢ ، وكذلك القانون رقم ١٩٧١/٨٩ بشأن الأماكن التى يشغلها المهاجرون فى غير الجهات الخاضعة لقانون ايجار الأماكن

(١٤٤مكرر) فى هذا المعنى نقض مدنى ١٢ ديسمبر ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٣٥ — ٢٠٤٤ — ٣٨٦ وقد جاء فيه أن مؤدى نص المادة الاولى من القانون ٧٦ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ أن المشرع كان قد سلب المؤجر الرخصة المخولة له فى قوانين االيجار بطلب الاخلاء للتنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن اذا تم لصالح أحد المهجرين من إحدى محافظات القناة أو سيناء ، فان ذلك لأجل حده المشرع فى ذات القانون بازالة آثار العدوان ، يعود بعده للمؤجر حقه فى الاستناد الى قوانين الايجار واستعمال الصفة المقررة له فيها بطلب الاخلاء ، ولما كانت ازالة آثار العدوان — وكما جرى قضاء هذه المحكمة — تتحقق فعلا وواقعا بالنسبة الى كل مهجر على حدة اذا ما عاد الى موطنه الاصلى الذى هجر منه واستقر فيه وباتشر عمله به على نحو معتاد ، اذ لهذه العودة تبلغ حماية القانون له اجلها بانتفاء علة اسبابها عليه وهى قيام آثار العدوان ، وايضا نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٥٣٣ سنة ٤٨ ق ، ١٩ أبريل ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٠٤٤ سنة ٥٣ ق ، ١٨ أبريل ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١١٤٨ سنة ٥٣ ق ، ١١ أبريل سنة ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٤١ سنة ٥٣ ق ، ٢٥ يناير ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٨٦ سنة ٥١ ق .

والذى قرر امتداد ايجارات هذه الأماكن حتى ازالة آثار العدوان ،
فانه يتعين اعتبار هذا الامتداد القانونى منتهيا على الأقل من تاريخ
ابرام معاهدة الصلح مع اسرائيل دون حاجة الى صدور قانون جديد
بالغاء النص الذى قضى بهذا الامتداد (١٤٥) .

وقد قضت بذلك محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بتاريخ ٢٧
نوفمبر ١٩٨٠ فى الدعوى رقم ٨٦٩١ لسنة ١٩٧٩ مدنى كلى جنوب
حيث قالت ان الاستثناء المقرر لصالح المجرىين بالقانون ١٩٦٩/٧٦
الموقوف بازالة آثار العدوان انتهى العمل به بتحقيق حرب أكتوبر ١٩٧٣
وما تبعها من معاهدة السلام مع اسرائيل (١٤٦) .

غير أن هذا رأى لم يصادف قبولا لدى محكمة النقض ، فذهبت
الى عكسه فى حكم لها بتاريخ ٣٠ مايو ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٣٣/٤٦ق .
حيث قررت أن المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل
بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ تنص على عدم جواز الحكم بالاخلاء
أو الطرد من الأماكن المؤجرة للمجرىين من محافظات بورسعيد
والاسماعيلية والسويس وسيناء اذا كان شغلهم لها بطريق التنازل أو
التأجير من الباطن دون تصريح من المؤجر . . . وذلك حتى ازالة آثار

(١٤٥) انظر ايضا القانون رقم ٢١ سنة ١٩٧٠ بايقاف اجراءات التنفيذ
والاجراءات المترتبة على التأخير فى سداد الاجرة المستحقة على الاماكن
المؤجرة فى محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس الى حين ازالة آثار
العدوان والقوانين ارقام ١٠/١٩٦٨ و ٢١/١٩٦٨ و ٤٨/١٩٧٥ (تراجع
الاشارة الى هذه القوانين فى نبذة ١٨٠ من هذا الجزء من المؤلف .

(١٤٦) وقد ألغت محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ١٩ ايجارات)
هذا الحكم بتاريخ ٢٧ مايو ١٩٨١ فى الاستئناف رقم ٥٦٦٣ لسنة ٩٧ ق ،
وطعن فى حكم الاستئناف بالطعن بالنقض رقم ٢٠٦٤ لسنة ٥١ ق .

وانظر ايضا فى المعنى الوارد فى المتن الجيزة الابتدائية اول ابريل
١٩٧٩ فى القضية رقم ٢٨ لسنة ١٩٧٨ الوارد ملخصه فى الهامش ١٤٣ .

العدوان • واذ كان هذا التشريع لم يبلغ صراحة أو ضمنا بقانون آخر يقضى بتام زوال آثار العدوان ، فإنه يظل ساريا واجب التطبيق ، ولا يغير من ذلك صدور الأمر العسكري رقم ١٤٣ لسنة ١٩٧٤ من محافظ الاسماعيليه في ٢٩ مايو ١٩٧٤ الذى نص فى مادته الأولى على أن : « يسمح للمواطنين بالقطاع الجنوبى للمحافظة بدخول المدن والقرى والعزب السابق حظر تواجدهم بها والموضحة بالملحق المرافق لهذا القرار » ، ذلك أنه استهدف مجرد رفع الحظر عن التردد على الأماكن المبيته به (١٤٦مكرر) •

وقضت محكمة النقض بأن زوال آثار العدوان يتحقق فعلا وواقعا اذا عاد المهجر الى موطنه الذى هجر منه واستقر فيه نهائيا فتنحسر عنه صفة المهجر ولا يتمتع بالحماية المقررة بالقانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل (١٤٦مكرر ٢) ، وقد جاء فيه أن زوال آثار العدوان ، وبالتالي زوال الحماية عن المهجر يتحقق فعلا وواقعا اذا عاد المهجر الى موطنه الأصلي الذى هجر منه ، واستقر فيه وبأشهر عمله هناك على نحو معتاد ، وكان البين مما أثبتته الحكم المطعون فيه بمدونات ومن أوراق الدعوى ومستنداتها أن الطاعنة الأولى — المتنازل اليها (المهجرة) — قد عادت الى موطنها الأصلي ببورسعيد واستقرت وبأشهر عملها فيه على وجه معتاد ، فإنها

(١٤٦مكرر) وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٣ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٤٥٧ سنة ٥١ ق • وقد جاء فيه أن القانون رقم ٧٦/١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ١٩٧٠/٤٨ يظل ساريا واجب التطبيق الى أن يلغى صراحة أو ضمنا بقانون آخر يقضى بتام زوال آثار العدوان وهو لم يصدر بعد ، انظر عكس ذلك نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٨٥ سنة ٥١ ق وقد قرر أن زوال آثار العدوان يتحقق فعلا وواقعا اذا عاد المهجر الى موطنه الاصلى الذى هجر منه واستقر فيه وبأشهر عمله هناك على نحو معتاد ، فإنه بهذه العودة تبلغ حماية القانون له أجلها بانتفاء علّة اسبابها عليه وهى قيام آثار العدوان •

(١٤٦مكرر ٢) نقض مدنى ٢٥ يناير ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٨٥ سنة ٥١ ق ، ٢٨ مايو ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ — ١٤٦٢ — ٢٨٠ ، نقض مدنى ١٧ أبريل ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ — ١٠٤٥ — ٢/١٩٩

بهذه العودة تبلغ حماية القانون لها أجلها بانقضاء علة اسبابها عليها ،
وهى قيام آثار العدوان ، ويعود للمؤجر الحق فى الاستناد من جديد الى
قوانين ايجار الأمانكن الاستثنائية فى طلب الحكم بالاخلاء اذا توافرت
شروطه ، ذلك أن ما شرعه القانون سالف الذكر قد استهدف مواجهة
حالة ملحة عاجلة استهدفت تهجير نفر من المواطنين من مساكنهم الأصلية
ونزوحهم الى سائر مدن الجمهورية واضطرارهم الى استئجار مساكن
بها فيجب عدم التوسع فى تطبيقه باعتباره استثناء من قوانين ايجار
الأمانكن .

ثم قررت محكمة النقض فى أحدث أحكامها أن زوال أثر العدوان
لا يكون ، كأصل ، إلا بقانون ، غير أن ثبوت عودة المهجر الى موطنه
الأصلى الذى هجر منه ، واستقراره فيه ، ومباشرة لعمله على نحو
معتاد ، من شأنه أن يزيل عنه صفة التهجير التى أكسبته الحماية
القانونية (١٤٦ مكرر) .

١٩٤ مكر - (ب) الاستثناء الخاص بالنزول عن الايجار فى
حالة بيع الجدك - تقدم أن الأصل وفقا للقواعد العامة أن للمستأجر
حق النزول عن الايجار أو التأجير من الباطن ما لم ينص العقد أو
القانون على سلبه هذا الحق ، فحينئذ يكون محظورا عليه أن ينزل
عن الاجارة أو يؤجر من باطنه . الا باذن كتابى صريح من المؤجر (١٤٧) .
فاذا فعل شيئا من ذلك اعتبر مخلا بهذا الحظر وكان ما أبرمه من تصرف
غير نافذ فى حق المؤجر ، وجاز للأخير أن يفسخ العقد وأن يصل بذلك

(١٤٦ مكرر) نقض مدنى ٢٧ يونية ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٠٦٦ سنة
٥١ ق ، ٩ نوفمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٨٢٨ سنة ٥٢ ق ، ٩ مارس ١٩٨٨
فى الطعن رقم ٨١٠ سنة ٥١ ق ، ١٦ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٩١ سنة
٥١ ق ، وقارن عكس ذلك نقض ٢٨ فبراير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٩٣٢
سنة ٤٨ ق .
(١٤٧) راجع ما تقدم فى نبذة ١٨٢ .

الى الحكم بطرد كل من المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أو المتنازل اليه عن الايجار (١٤٨) . هذا ما لم يكن محل الاجارة منشأ به وقت الاجارة متجر أو مصنع أو عقدت اجارته لانشاء متجر أو مصنع به ، فيعتبر المؤجر راضيا ضمنا باندماج الحق في الاجارة ضمن المتجر أو المصنع ويفقد هذا الحق ذاتيته ويصبح عنصرا من عناصر المتجر أو المصنع وتسرى عليه أحكام قانون بيع ورهن المحال التجارية رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ ، فيجوز حجزه ويبيعه مع باقى عناصر المحل التجارى (١٤٨مكرر) ولا يسرى فى شأنه الاتفاق الوارد فى عقد الايجار على منع المستأجر من النزول عن الايجار .

وقد رأى المشرع أن يستثنى من هذا الأصل حالة بيع الجذك ، أى المصنع أو المتجر (١٤٩) ، باجازه هذا البيع خلافا للشرط المانع ودون موافقة المؤجر (١٥٠) ، فنص فى المادة ٥٩٤ فقرة ثانية مدنى على

(١٤٨) راجع ما تقدم فى نبذة ١٨٢ وانظر أيضا كتابنا فى شرح القانون المدنى الجزء الثالث المجلد الثانى فى عقد الايجار الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٥٢ .

(١٤٨مكرر) بيع المتجر لا تشترط الكتابة فى انعقاده أو اثباته . وجوب بيان المشتملات المادية والمعنوية وقيمتها (نقض مدنى ٩ يناير ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١٠٩ — ٢٤ ، و ٢١ يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٣٥١ سنة ٥٧ ق ، و ١٢ أبريل ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٠١٦ سنة ٥٣ ق) .

(١٤٩) انظر فى تعريف الجذك نقض مدنى ٦ مارس ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ — ٦٢٨ — ١٠٨ . وأيضا نقض مدنى ١٤ أبريل ١٩٥٥ فى الطعن رقم ٨٤ سنة ٢٢ ق ، و ٣٠ مارس ١٩٨١ مجموعة أحكام النقض ٣٢ — ٦٧١ — ١٨٠ ، و ٥ يونيه ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٤١٨ سنة ٥٥ ق ، و ١٤ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٨١ سنة ٥٥ ق . وانظر تعاريف الفقه المختلفة التى عرضها المستشار السيد خلف محمّد فى مؤلفه « ايجار وبيع المحل التجارى » سنة ١٩٩١ ص ٩ وما بعدها .

(١٥٠) إما اذا وافق المؤجر على النزول عن الاجارة الى مشتري الجذك ارتفع الحظر بذلك واصبح لا محل للاستناد الى الاستثناء المقرر بالمادة ٢/٥٩٤ مدنى .

أنه « ٠٠٠ اذا كان الأمر خاصا بايجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار اذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق » . ومعنى ذلك أن المشرع استثنى من أثر الشرط المانع من التأجير من الباطن أو من النزول عن الإيجار حالة البيع الاضطرارى للمتجر أو المصنع المنشأ في العين المؤجرة (١٥١) ، فحول للمحكمة في هذه الحالة أن تعتبر

= وفي هذه الحالة يثور التساؤل عما اذا كان يحق للمؤجر ان يتقاضى مقابلا لموافقة على نزول المستأجر عن الإجارة الى مشتري الجذك .

وعندى أن هذه الموافقة من جانب المؤجر تعتبر مزية كبرى يخولها المؤجر للمستأجر صاحب الجذك وبأنه ، فيحق له ان يقومها وان يقتضى مقابلها جزءا من ثمن بيع الجذك ، ولا يتبع ذلك تحت طائلة النصوص التى تصرم تقاضى مبالغ تزيد عن الإجارة القانونية (خلو رجل) لانه ثمن لمزية إضافية غير لصيقة بالعين المؤجرة يخولها المؤجر للمستأجر بمحض رادته لتبكين هذا الاخير من بيع متجره شاملا الحق في الإجارة ومن جنى فائدة مالية كبرى من وراء هذا البيع ، وليس في شيء من ذلك مخالفة لاي قاعدة من القواعد المتعلقة بالنظام العام ، بل قد رأينا فيما تقدم في نبذة ٣٠ انه يجوز للمؤجر ان يتقاضى زيادة في الإجارة في مقابل ترخيصه للمستأجر في التأجير من باطنه ، وتقدر هذه الزيادة بمقدار زيادة الانتفاع الناشئة من رخصة التأجير من الباطن ، وواضح أن موافقة المؤجر على النزول عن الإيجار تمكينا للمستأجر من ان يبيع جذكه وان يقبض من هذا التبيع ثمنا كبيرا يشمل عناصر الجذك التى تدخل في البيع بها في ذلك الحق في الإجارة الذى هو في الاصل حق يتوقف على ارادة المؤجر ، تعد بلا شك مزية اكبر من مجرد الترخيص بالتأجير من الباطن ، فيحق للمؤجر ان يقومها وان يتقاضى في مقابلها جزءا من الثمن الذى يبيع به المستأجر الجذك الذى أنشأه في العين المؤجرة ، وبخاصة اذا كان محل الإجارة الذى أنشئ فيه الجذك مكثنا يسرى عليه حكم الامتداد القانونى الذى يقضى به قانون ايجار الامكن (راجع ما تقدم في هامش نبذة ٣٠) . وقد اخذ المشرع بذلك صراحة في المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ (انظر ما سيجىء بشأنها في نبذة ٢٠٢) .

(١٥١) وهذا الاستثناء مقصور على المستأجر الاصلى الذى أنشأ الجذك في العين المؤجرة ثم اضطر الى بيعه ولا يمتد الى المستأجر من الباطن الا اذا كان مالكا لجميع عناصر الجذك (نقض مدنى ٢٧ يونيه ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٢٧٢ سنة ٥٠ ق ملحق عبد المجيد مرعى ص ٨) .

النزول عن الايجار نافذا في حق المؤجر بالرغم من وجود الشرط المانع . وحكمة هذا الاستثناء رغبة المشرع في الابقاء على الرواج المالى والتجارى في البلاد بتسهيل بيع الجدد عندما يضطر صاحبه الى بيعه وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله (١٥١مكرر) . ومقتضى تخويل المحكمة هذه السلطة أن النزول عن الايجار في هذه الصورة لا يكون نافذا بذاته بمجرد حصول بيع الجدد وانما لابد في ذلك من صدور حكم المحكمة به .

ويرى البعض أن دور المحكمة في هذه الحالة يقتصر على التحقق من توافر شروط المادة ٢/٥٩٤ مدنى وترتب أثرها عليها . فتمتى ثبت لها ذلك ، قضت بثبوت النزول عن الايجار ونفاذه في حق المؤجر ، ويكون حكمها بذلك مقرا وليس منشئا (١٥٢) .

ولكننا نرى أن النص لا يسمح بذلك ، حيث ورد بعبارة الاجازة للمحكمة وليس بصيغة الوجوب والالزام ، ولأن قرار المحكمة في هذا الشأن يقوم مقام موافقة المؤجر على رفع الحظر المفروض على المستأجر (١٥٢مكرر) .

(١٥١مكرر) نقض مدنى ٤ فبراير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٩٢٩ لسنة ٤٩ ق ، و ١٠ ابريل ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٣١ لسنة ٤٨ ق ، ٢٦ يونيه ١٩٨٤ في الطعن رقم ٥٨٦ لسنة ٤٩ ق .

(١٥٢) في هذا المعنى نعمان جمعة في بحثه آنف الذكر ص ٥٦ و ٥٧ .

(١٥٢مكرر) ولهذا شببيه فيما نصت عليه المادة ٤٠ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ من احلال ارادة المشرع في حالات معينة محل ارادة المؤجر في الترخيص للمستأجر بالتأجير من باطنه وايضا فيما نصت عليه المادة الاولى من القانون رقم ١٩٦٩/٧٦ من احلال ارادة المشرع محل ارادة المؤجر في الترخيص للمستأجر في النزول عن الاجارة او التأجير من الباطن الى أحد المهجرين من محافظات بورسعيد والاسماعيلية والقناة (انظر ما تقدم في نبذة ١٩٢ ص ٢٤٢ وما سيجىء في نبذة ٢٢٨) .

ولأن هذا الاستثناء تقرر كما قالت محكمة النقض لاعتبارات تتصل بمصلحة عامة هي رغبة المشرع في الإبقاء على الرواج المالى والتجارى فى البلاد (١٥٣) • فانه يتعلق بالنظام العام ولا يجوز الاتفاق فى عقد الايجار سلفا على اسقاط حق المستأجر فى التمسك به ، فيقع مثل هذا الاتفاق باطلا ولا يمنع المستأجر من بيع الجذك مع الحق فى الاجارة ، ولا يمنع المحكمة من اعمال القانون بابقاء الاجارة لمشتري الجذك •

ولأن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد قلب القاعدة الأصلية فيما يتعلق بجواز النزول عن الايجار والتأجير من الباطن ، اذ جعل الأصل حظر التأجير من الباطن والنزول عن الايجار ، والاستثناء ثبوت الحق فيهما ، على أن يكون ثبوته بموجب ترخيص كتابى يصدر من المالك وقت التأجير من الباطن ، وجعل جزاء مخالفة هذا الحظر ثبوت الحق للمالك فى طلب اخلاء العين استثناء من حكم المادة الثانية فقرة أولى منه (وتقابلها المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٣١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ والمادة ١٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦) القاضية بامتناد الاجارات الى حين صدور تشريع آخر ، جاز التساؤل عن أثر هذا التشريع الاستثنائى فى حكم المادة ٥٩٤ فقرة ثانية مدنى السذى يخول المحكمة سلطة ابقاء الايجار للمتنازل اليه فى حالة بيع الجذك بيعا اضطراريا ، وبعبارة أخرى جاز التساؤل عما اذا كان بيع الجذك فى الحالة المنصوص عليها فى المادة ٥٩٤ المذكورة يستتبع طبقا للمادة الثانية فقرة ب من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (أو للمادة ٢٣ فقرة ب من القانون ١٩٦٩/٥٢ أو للمادة ٣١ ب من القانون ١٩٧٧/٤٩ أو للمادة ١٨ ج من القانون ١٩٨١/١٣٦ التى حلت محلها) فسخ الاجارة حتما والحكم بطرد مشتري الجذك أو أنه يجوز معه للمحكمة أن تقضى طبقا

المادة ٥٩٤ (أو للمادة ٣٦٧ فقرة ثانية مدنى قديم) باستمرار الاجارة
لمصلحة مشترى الجدك •

وقد أجابت المحاكم عن ذلك فى هذا المعنى الأخير ، فقضت المحاكم
الابتدائية بأنه اذا حصل التنازل عن عقد الايجار تبعا لبيع المحل
التجارى أو الصناعى ، فان مثل هذا التصرف يظل خاضعا لتقدير المحكمة
رغم شرط الحظر الوارد بعقد الايجار الأصلى ، فلها أن تجيزه متى
توافرت فيه الشروط القانونية التى تتطلبها المادة ٥٩٤ من التقنين
المدنى ، وقررت أن التنازل عن الايجار فى مثل هذه الأحوال يكون عادة
وليد ظروف قاهرة لا يد للمستأجر الأصلى فيها تلجئه الى بيع متجره أو
مصنعه المقام بالعين المؤجرة والا انزلق الى هاوية الخراب المالى وتعرض
لشهر اغلاسه ، وأن التنازل المذكور يقع تبعا لهذا البيع تمكينا للمشتري
من الحلول محل البائع فى مزاولة نشاطه التجارى والصناعى ، وأن حق
المحاكم فى اجازة مثل هذا التصرف مستند الى نص قانونى مبناه الابقاء
على الرواج المالى والتجارى فى البلاد ، ومتى كان الأمر كذلك فانه مما
يتجافى وروح التشريع الاستثنائى الذى يغلب وجهة الرأفة بالمستأجر
اطراح تلك القاعدة العامة وعدم وضعها موضع الاعتبار والتقدير (١٥٤)•

وقضت بذلك أيضا محكمة النقض فى ٦ مارس ١٩٥٢ حيث قررت
أن أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا تفيد صراحة أو ضمنا الغاء
الرخصة المخولة للمحكمة بمقتضى المادة ٣٦٧/٤٥٠ مدنى قديم
(= ٥٩٤ مدنى جديد) والتى تجيز لها بالقيود الواردة فيها ابقاء
الايجار لمشتري المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح فى عقد
الايجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عنه للغير • ولأن هذا

(١٥٤) مصر الابتدائية ٢٧ فبراير ١٩٥٠ الحماية ٣٠ - ٥١٠ - ٢٧٩ .
طنطا الابتدائية ١٤ ديسمبر ١٩٥٠ الحماية ٣١ - ١٤١٢ - ٤٠٢ ، مصر
(الدائرة ١١) فى ٢٦ ديسمبر ١٩٤٩ الحماية ٢٩ - ١٢٢٩ - ٥٦٧ .

القانون هو تشريع استثنائي فلا يجوز التوسع في تفسير نصوصه لتعطيل الرخصة المشار اليها التي خولها القانون المدني للمحكمة خروجاً على اتفاق المتعاقدين الصريح لاعتبارات تتعلق بمصلحة عامة وهي رغبة المشرع في الابقاء على الرواج المالى والتجارى فى البلاد (١٥٥) . وكانت محكمة الاستئناف المختلطة فقد أخذت بذلك أيضاً من قبل (١٥٦) .

ومؤدى ذلك أن النزول عن الايجار فى حالة بيع الجدد انما يتم وفقاً للمادة ٥٩٤ من القانون المدنى ، أى بصور حكم المحكمة بابقاء الايجار لصالح مشتري الجدد ، ودون توافر الشرط الذى تنص عليه المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (١٥٧) (أو المادة ٢٣ من

(١٥٥) نقض ٦ مارس ١٩٥٢ المحللة ٢٣ — ١٤٥٤ — ٦٤١ مجموعة احكام النقض ٣ — ٦٢٨ — ١٠٨ التشريع والقضاء ٥ مدنى ٢١٧ — ١٧٦ ، وايضاً نقض مدنى ١٤ ابريل ١٩٥٥ المحللة ٣٦ — ٨٦٩ — ٤٢٩ مجموعة احكام النقض ٦ — ٩٩٠ — ١٢٨ ، نقض مدنى ٢٠ نوفمبر ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٣٥ — ٢١٦٩ — ٤١١ ، و ٢٣ ديسمبر ١٩٨٤ المجموعة ذاتها ٣٥ — ٢٢٥٨ — ٤٢٧ ، وايضاً نقض مدنى ٢٨ ابريل ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٨ سنة ٤٧ ق مجلة القضاة يناير يونيه ١٩٨٤ ص ٣٩٦ ، استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٩ ديسمبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ١١٩٧ سنة ٩٣ ق ، انظر فى نقد حجة محكمة النقض الواردة فى عبارات حكمها التى اوردها فى المتن رغم اتفاقه مع قضائها من حيث النتيجة نعمان جبعة فى بحثه فى الحق فى الاجارة كاحد العناصر المكونة للحل التجارى (مجلة القانون والاقتصاد السنة ٤٨ ص ١٣ وما بعدها) ، وهو يرى ان قوانين ايجار الامكن ليست استثنائية ، بل هى قوانين خاصة بايجار الامكن بوجه عام ، وان المادة ٢/٥٩٤ مدنى اخض منها لانها تتعلق بالمكان الذى انشئ فيه متجر أو مصنع ، وبالتالي فهى بالنسبة الى قوانين ايجار الامكن تتضمن حكماً خاصاً بالنسبة الى نصوص قانون ايجار الامكن التى تعتبر عامة بالنسبة اليه .

(١٥٦) استئناف مخطط ٢٤ مايو ١٩٤٩ (٦ ص ١٢٧) .

(١٥٧) استئناف مصر ٢٢ يونيه ١٩٥٣ التشريع والقضاء ٦ — ٢١٣ — ٥٣ ، مصر (الدائرة ٣١) فى ٢٦ مارس ١٩٦١ فى القضية ٤٣٨٦ سنة ١٩٦٠ ، (الدارة ٣٠) فى ١٤ فبراير ١٩٦٠ فى القضية ٢٥٤٤ سنة ١٩٥٨ ، (الدائرة الاولى) ١٣ فبراير ١٩٦١ فى القضية ٤١٠٥ سنة ١٩٦٠ .

القانون ١٩٦٩/٥٢ أو المادة ٣١ من ق ١٩٧٧/٤٩ أو المادة ١٨ ج من ق ١٩٨١/١٣٦) وهو شرط الحصول على ترخيص كتابي من المالك (١٥٨ و ١٥٩) .

١٩٥ — بيان مفهوم المادة ٢/٥٩٤ مدني وتحديد الحالة التي ينطبق فيها حكمها — تقدم أن الأصل في القانون المدني جواز النزول عن الايجار والتأجير من الباطن (المادة ٥٩٣ مدني) وأن المنع من ذلك لا يكون الا باتفاق أو بنص في القانون كالنص الوارد في قوانين ايجار الأماكن .

وقد اطرده الفقه والقضاء على أن الشرط المانع شرط وارد غنى خلاف الأصل ، فلا يجوز التوسع في تفسيره ، وانما يجب تحديد معناه طبقا لقواعد التفسير الضيق (١٥٩ مكرر) .

ويجوز للمؤجر باعتباره صاحب مصلحة في الشرط أو النص المانع أن ينزل عن النمسك بهذا الشرط في أى صورة من صوره ، فيسترد المستأجر بذلك رخصة النزول عن الايجار أو رخصة التأجير من الباطن .

(١٥٨) وكان يترتب على ذلك في ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ أن النزاع الذي يثور بشأن بيع الجذك يخضع لقواعد الاختصاص العادية ، لا اختصاص المحكمة الابتدائية ، وفقا للمادة ٢/٤٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، وأن الحكم الذي يصدر فيه يخضع للقواعد العامة من حيث قابليته للطعن في جميع الاحوال أى سواء صدر في ظل القانون الجديد أو في ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ حيث لم يكن يسرى عليه حكم المادة ١٥ من هذا القانون الأخير .

(١٥٩) وقد أثير هذا التساؤل مرة أخرى عند مناقشة مجلس الأمة مشروع القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ وانتهى الرأي الى اقرار ما جرى به قضاء المحاكم في هذا الشأن من اعتبار حكم المادة ٢/٥٩٤ مدني قائما بغنى عن ادراج نص بمعناه في الفقرة ب من المادة ٢٣ من المشروع المذكور ، وقد أثبت ذلك في مضبطة المجلس توضيحا للامر (انظر المحاماة س ٤٩ العددان السابع والثامن ص ١٢٦) .

(١٥٩ مكرر) راجع الهامش ١٥٥ .

ولا يلزم أن يكون نزول المؤجر عن هذا الشرط صريحا ، بل يجوز أن يكون ضمنيا ، كما اذا قبض المؤجر الأجرة من المتنازل اليه عن الاجارة أو من المستأجر من الباطن دون أن يبدى أى تحفظ فى شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلى ، أو طالبه بها ، أو اذا علم بالنزول عن الايجار أو بالتأجير من الباطن وسكت مدة طويلة عن الاعتراض عليه (١٦٠) •

ويستفاد النزول الضمنى من ظروف الحال ، ويمكن اثباته بكافة الطرق بما فيها البيئة والقرائن ، لأن الاثبات فى هذه الحالة يرد على وقائع مادية تستخلص منها دلالة النزول •

ولا يمنع ذلك أن يكون العقد قد اشترط فى النزول عن الحظر أن يكون كتابة ، لأن الكتابة فى هذه الحالة تكون مشترطة للاثبات ، لا لصحة النزول عن الشرط ، ولمصلحة المؤجر دون غيره • فإذا بدا له بعد ذلك أن يرضى بالنزول عن الشرط دون كتابة ، كان رضاه بذلك صحيحا متى أمكن اثبات الوقائع التى يستفاد منها هذا الرضا بأية طريقة من طرق الاثبات (١٦١) •

ومتى ثبت هذا النزول ، صريحا كان أو ضمنيا ، فانه يعتبر تعديلا اتفاقيا لشروط العقد الأصلى ، فلا يجوز للمؤجر الأصلى أن يعدل عنه باراته المنفردة •

غير أن المشرع بعد أن نص على هذا الأصل فى المادة ٥٩٣ مدنى ،

(١٦٠) راجع كتابنا فى عقد الايجار طبعة سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٤٧ ص ٥٨٢ والاجكام المشار اليها فى الهامشين ٧٢ و ٧٣ منها •

(١٦١) المرجع السابق ص ٥٨٢ هامش ٧٣ . وفى هذا المعنى نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٨١ فى الطعن رقم ٣٠٢ سنة ٤٧ ق ، ٢٨ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن ١٤٧ سنة ٥٢ ق •

استدرك عليه في المادة ٢/٥٩٤ مدنى فقال :

« ومع ذلك اذا كان الأمر خاصا بايجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر ، واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بابقاء الايجار اذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق » .

فما المقصود بهذا النص وما هو مجال تطبيقه ؟

ان المقصود بهذا الاستدراك مواجهة حالة خاصة هى التى يكون فيها ثمة عقد ايجار نص فيه على الشرط المانع ، ثم أنشئ فى العقار المؤجر بهذا الشرط متجر أو مصنع دون رضا المؤجر ، ولكن بغير مخالفة صريحة لنص العقد ، ثم ألجأت الضرورة المستأجر أن يبيع هذا المتجر أو المصنع ، فتعتبر هذه الضرورة مبررا لتحرير المستأجر من الشرط المانع ولابقاء الايجار مستمرا لمصلحة مشتري المتجر أو المصنع بشرط تقديم المشتري ضمانا كافيا للمؤجر وعدم حصول ضرر محقق لهذا الأخير .

فالمفروض اذن وجود اجارة عقار غير منشأ به متجر أو مصنع . وأن الاجارة ليست بقصد انشاء متجر أو مصنع فى العقار ، ولم يحظر فيها انشاء متجر أو مصنع وانه منصوص فيها على الشرط المانع من النزول عن الاجارة أو مفروض فيها ذلك بنص قانون خاص كقانون ايجار الأماكن .

ذلك لأنه اذا كان العقار المؤجر مقاما فيه متجر أو مصنع وقت ابرام الاجارة أو كانت الاجارة أبرمت بقصد انشاء متجر أو مصنع فيه ، فان حق الاجارة يندمج فى المتجر أو المصنع المنشأ فيه ويكون مع سائر عناصر المتجر أو المصنع المادية والعنوية مالا منقولا معنويا مستقلا فى

جوهره وذاته عن كل من العناصر المكونة له • ويتم هذا الاندماج نتيجة لرضا المؤجر — طالما أن المتجر كان قائما في العقار المؤجر وقت إبرام الاجارة أو كانت اجارة العقار قد أبرمت بقصد انشاء المستأجر متجرا أو مصنعا فيه • ويرتب القانون على هذا الاندماج آثارا معينة نظم بعضها القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ في شأن رهن وبيع المصلات التجارية •

ومن هذه الآثار أنه متى تم اندماج حق الاجارة في المتجر أو المصنع على النحو المذكور ، فقد حق الاجارة ذاتيته وأصبح يجوز التصرف فيه ضمن التصرف في المتجر أو المصنع الذي صار هو جزءا منه مندمجا فيه ، أو مجرد عنصر من العناصر المكونة له • ويكون التصرف في هذه الحالة واردا على المتجر بكامل عناصره ، بما فيها الحق في الاجارة الذي صار مندمجا فيه •

وذلك يعنى أن انتقال حق اجارة العقار الذى انشئ فيه متجر أو مصنع برضا المؤجر — يتم من المستأجر مالك المتجر أو المصنع المبيع الى مشتريه ، ليس نتيجة لنزول المستأجر الأصلي عن الاجارة مخالفا به منعا واردا في عقد الاجارة ، بل نتيجة لبيع مال معنوى مستقل دخلت الاجارة في ضمن مكوناته برضا المؤجر الضمنى ، ولو تضمن عقد الايجار الأصلي شرطا مانعا من النزول عن الاجارة ، وذلك لأن اجارة العقار تمثل عنصرا أساسيا بالنسبة الى سائر العناصر الداخلة في تكوين المتجر أو المصنع ، اعتبارا بأن العقار المذكور هو مستقر تلك العناصر جميعا وهو الذى تتجمع فيه كلها •

فمنذ لحظة تخصيص العقار لاقامة مشروع تجارى أو صناعى معين برضا المؤجر ، فإن اجارته تنصهر مع باقى العناصر المكونة لذلك المشروع وينتهى كيانها الذاتى بالنسبة على الأقل للتعامل فى ذلك المشروع باعتباره مجموعة من الأموال تكون مالا منقولاً معنوياً مستقلاً ،

وتصبح جزءاً من شيء جديد هو المنقول المعنوى ، أى المحل التجارى أو الصناعى ، ويعتبر المؤجر مشاركا فى هذا الاندماج وقابلا له منذ اللحظة التى يؤجر فيها عقاره لاستعماله فى اقامة مشروع معين أو فى استغلال مشروع قائم من قبل (١٦٢) ، أو يؤجره لأى غرض آخر دون أن ينص على حظر استعماله فى انشاء مشروع تجارى (١٦٣) . ويسرى ذلك على جميع التصرفات المتتالية التى ترد على المتجر شاملا الحق فى الاجارة .

ويستفاد ذلك (أو لا) من نصوص القانون المصرى والقانون المقارن المتعلقة ببيع المحال التجارية ورهنها ، و (ثانيا) من نفس نص المادة ٢/٥٩٤ مدنى وأصلها التاريخى .

(أ) غفى القانون المصرى يستفاد ذلك بما لا يدع مجالا لأى شك ، من نصوص القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ ببيع المحال التجارية ورهنها ، الذى لا يزال ساريا بعد صدور التقنين المدنى الحالى فى سنة ١٩٤٩ وحتى الآن . وفى مقدمة هذه النصوص نص المادة ٤ منه على أن لا يقع امتياز البائع الا على أجزاء المحل الميينة فى القيد ، فاذا لم يعين على وجه الدقة ما يتناوله الامتياز لم يقع الا على عنوان المحل التجارى

(١٦٢) نعمان جمعة فى الحق فى الاجارة كأحد العناصر المكونة للمحل فى التصرفات الواقعة على الجبك ، مجلة القانون والاقتصاد س ٤٨ ص ٧ ، وفى هذا المعنى — الطبعة السابقة من هذا المؤلف — نبذة ١٥٤ مكرر ثان ص ٧٨٤ وما بعدها ، اكتم الخولى فى قانون التجارة اللبنانى المقارن ط ٢ ببيروت ص ٤٦٧ وما بعدها ، ادوار عيد الاعمال التجارية والتجار والمؤسسة التجارية بيروت سنة ١٩٧١ ص ٢٦٦ و ٢٧٠ ، وقرب من ذلك اسباب حكم جنوب القاهرة الابتدائية بتاريخ ٢٨ ديسمبر ١٩٧٨ فى القضية رقم ٧٦٤٥ سنة ١٩٧٧ كلى ايجارات (صيدلية كليسكر) .

(١٦٣) نقض محنى ٢١ يونيه ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٨٨٥ سنة ١٩٤٧ فى مجلة القضاة يناير ابريل سنة ١٩٨١ ص ٢٥٥ .

والسمة التجارية والحق في الاجارة والاتصال بالعملاء والسمعة التجارية .

ومؤدى ورود امتياز بائع المتجر على الحق في اجارة المكان المنشأ فيه المتجر انما هو قابلية هذا الحق للبيع بالمزاد العلنى ضمن مجموعة العناصر التى تكون المتجر . وهذا يتنافى مع اعمال شرط حظر النزول عن الاجارة الذى يتضمنه عقد اجارة المكان الذى أنشئ فيه المتجر .

وقد تكرر مثل هذا النص فى المادة ٩ من القانون المذكور بشأن ما يرد عليه رهن المحل التجارى . ونصت المادة ١٨ من القانون ذاته على أن يعتبر باطلا كل شرط فى عقد الايجار يقرب عليه الاخلال بحق المستأجر فى الرهن طبقا لهذا القانون .

ويستفاد مثل ذلك أيضا من نص المادة ١٩ من القانون ذاته التى أوجبت على بائع المحل التجارى أو مرتهنه عند طلب قيد البيع أو الرهن « ان يقدم صورة مصدقا عليها من عقد البيع أو الرهن .. وأن يرفق بالعقد نسختين من حافظة تتضمن البيانات الآتية ٠٠٠ (٨) اسم المؤجر ومدة الاجارة وقيمة الأجرة السنوية ومواعيد الاستحقاق » ، ولم يشترط ذكر أى بيان فيما يتعلق بوجود شرط يمنع النزول عن الايجار أو عدمه ، الأمر الذى يدل على أن المشرع رأى أن الشرط المذكور لا يكون له أثر فى حالة بيع المحل التجارى أو رهنه ، لأن مجرد ادماج حق الاجارة فى المتجر أو المصنع المبيع يحرره من الحظر الوارد أصلا فى عقد الايجار ويجعل هذا الحظر بالنسبة الى المشتريين المتتاليين للمتجر أو المصنع وبالنسبة الى من يرسو عليه المزاد كأن لم يكن .

ويتفرع عن ذلك ما نصت عليه المواد ٥ و ٦ و ٧ من القانون ذاته التى نصت على أنه اذا أفلس مشتري المتجر وطلب دائنوه بيع المتجر بالمزايدة العامة ، وجب على طالب البيع فى هذه الحالة أن يخطر بذلك

البائعين الذين لم يستوفوا ثمن البيع كاملا في محالهم المختارة المبينة في قيودهم معلنا اياهم بأنهم اذا لم يرفعوا دعوى الفسخ في خلال شهر من تاريخ ذلك الاخطار سقط حقهم فيها قبل من يرسو عليه المزا ، ولم تشترط اخطار المؤجر الذي تضمن عقد ايجاره شرط حظر النزول عن الايجار •

وفي للقانون المقارن يؤيد ذلك ما نص عليه المشرع الفرنسي في المادة ١٧٣٥ من قانون ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٥٣ المعدل بقانون ١٦ يوليه ١٩٧١ من أن « الشرط الذي يقضى بحرمان مستأجر المتجر أو المصنع من التنازل عن الحق في الايجار عند بيع المتجر يعتبر باطلا » (١٦٤) •

وكذلك ما نص عليه صراحة قانون الملكية التجارية اللبناني الصادر في ١٣ يوليه ١٩٦٨ في المادة ٩ منه من « أن الحق في الايجار ينتقل الى مشتري المتجر مادام المشتري لا يغير من طبيعة الاستثمار السابقة ، ولو تضمن عقد الايجار شرطا مخالفا » (١٦٥) •

ولذلك فان الفرض الذي يكون فيه العقار المؤجر وقت ابرام اجارته المقترنة بالشرط المانع من النزول منشأ فيه متجر أو مصنع أو يكون مؤجرا لغرض انشاء المستأجر فيه متجرا أو مصنعا لا يكون ثمة محل لتقييد المستأجر فيه بذلك الشرط المانع ، لأن هذا الشرط يتنافى مع رضا المؤجر باندماج الحق في الاجارة ضمن مكونات المتجر أو المصنع ، ولا سيما أن هذا الحق هو الأساس الذي تتجمع فيه أو حوله سائر

(١٦٤) انظر سميحة القليوبي في القانون التجارى طبعة سنة ١٩٧٧/١٩٧٦ ص ٢٥٦ ، وايضا كابران الصالحى في رسالته في بيع المحل التجارى في التشريع المقارن جامعة القاهرة سنة ١٩٨٠ ص ٦٠ •

(١٦٥) راجع في ذلك اكرم الخولى في قانون التجارة اللبناني المقارن ، بيروت سنة ١٩٦٧ ص ٤٦٧ ، ادوار عيد في الاعمال التجارية والمؤسسة التجارية ، بيروت سنة ١٩٧١ ص ٣٣٠ •

عناصر المتجر وهو مستقرها جميعا ، ولأن القول بسلب المستأجر حرية التصرف في هذا العنصر الأساسي ضمن المجموعة التي يتكون منها المتجر أو المصنع يعنى عمليا سلبه حرية التصرف في المتجر أو المصنع المملوك له وبالتالي شل حركة التداول في تلك الأموال المعنوية المكونة من مجموعة من العناصر المادية والمعنوية والتي حرص المشرع على تسهيل تداولها لما يراه في ذلك من تشجيع للزواج المالى والاقتصادى في البلاد .

ولذلك يعتبر اندماج حق الاجارة في المتجر أو المصنع المنشأ برضا المؤجر في العقار المؤجر أمرا متعلقا بالنظام العام ، لا يجوز الاتفاق على مخالفته ، وتقضى به المحاكم من تلقاء نفسها ويجوز التمسك به لأول مرة أمام محكمة النقض مادام لا يخالفه واقع لم يكن مطروحا على محكمة الموضوع .

فلا يحتاج في هذا الفرض أصلا لحكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى ويكتفى فيه بتأسيس بيع المتجر شاملا حق الاجارة على أساس أن هذا الحق الأخير لا يرد عليه البيع في هذا الفرض مستقلا وانما يرد عليه مندمجا مع سائر عناصر المتجر أو المصنع مادام التعامل لا يرد على هذا الحق مستقلا وبنفس شروطه ، بل باعتباره عنصرا منصهرا في سائر عناصر المتجر (١٦٦) .

أما الفرض الذى يتقيد فيه المستأجر بشرط المنع الوارد في عقد

(١٦٦) في هذا المعنى نعمان جبعة في الحق في الاجارة كأحد العناصر المكونة للمحل في التصرفات الواقعة على الجحك ، مجلة القانون والاقتصاد سنة ٤٨ ص ٧ ، والدكتور أكرم الخولى في قانون التجارة اللبنانى المقارن ط ٢ بيروت سنة ١٩٦٧ نبذة ١٠٨ ص ٥٠٩ ، أدوار عبيد في الأعمال التجارية والتجار والمؤسسة التجارية ، بيروت سنة ١٩٧١ ص ٢٦٦ و ٢٦٧ .

الايجار والذي يحتاج فيه للفكك من هذا الشرط الى الاستناد الى حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى ، فهو الفرض الآخر أى الذى تكون فيه الاجارة متضمنة شرط الحظر من النزول عن الاجارة ويكون محلها عقارا مؤجرا دون أن يكون به متجر أو مصنع ، ولغير غرض انشاء متجر أو مصنع فيه ، ودون النص فيه على حظر انشاء متجر أو مصنع فيه ، بحيث لا يمكن القول أن المؤجر قد رضى ولو ضمنا باندماج الحق فى الاجارة ضمن متجر أو مصنع قائم فى العقار المؤجر أو مزعم اقامته فيه ولا القول بأن المؤجر حظر على المستأجر انشاء متجر أو مصنع فى المأجور ، فحينئذ وحينئذ فقط لا يكون ثمة تناف بين شرط الحظر من النزول عن الاجارة وبين طبيعة الاجارة والغرض المقصود منها ، ويتقيد المستأجر بالشرط المذكور ، فان خالفه استوجب فسخ عقده نتيجة لهذه المخالفة ولورود نزوله عن الاجارة على المتجر أو المصنع الذى أنشأه فى العقار المؤجر والذي يعتبر بجميع عناصره المادية والمعنوية مالا منقولا قائما بذاته ، ولو لم يكن انشاء المتجر أو المصنع محظورا عليه فى العقد ، وتعرض لتمسك المؤجر ضده بشرط منع النزول عن الاجارة ، وحينئذ يأتى دور حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى اذا كان المستأجر الذى أنشأ المتجر فى العقار المؤجر دون موافقة المؤجر على ذلك ودون مخالفة صريحة لنهى منصوص عليه فى العقد والذي لا يستطيع بالتالى أن يتمسك باندماج حق الاجارة فى ضمن المتجر أو المصنع برضا المؤجر ، قد طرأت عليه ضرورة تلجئه الى بيع المتجر أو المصنع الذى أنشأه فى العين المؤجرة . فاذا تقيد بشرط الحظر من النزول عن الاجارة ، وجد نفسه مشلول اليد فى بيع متجره ، لأنه فى هذه الحالة لا يستطيع بدون موافقة المالك أو المؤجر بيع المتجر بما فيه من حق اجارة العقار الذى هو مستقر جميع عناصر المتجر الأخرى ، ويضطر الى أن يقصر البيع على هذه العناصر الأخرى دون حق الاجارة ، وهى بدونها لا تساوى شيئا يذكر بالنسبة الى قيمة مجموع المحل التجارى لو بيع بهذه الصفة ، فيضار

بذلك أبلغ الضرر وتؤدي هذه النتيجة الى الاضرار بالرواج الاقتصادي في مجموعه .

وتفاديا لهذه النتيجة الضارة التي لا تحقيق بالمستأجر الا في هذا الغرض وحده ، أى فرض انشاء المستأجر متجرا أو مصنعا بدون رضا المؤجر في عقار مؤجر مع شرط حظر النزول عن الاجارة وبشرط عدم مخالفة انشاء المتجر أو المصنع حظرا صريحا في العقد ، نص المشرع في المادة ٢/٥٩٤ مدنى على أنه يجوز في هذه الحالة للمحكمة ، اذا اقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المتجر أو المصنع ، أن تقضى بإبقاء الايجار اذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق .

وهكذا يتحدد مجال تطبيق نص المادة ٢/٥٩٤ مدنى ، وينحصر في الحالة التي يؤجر فيها عقار ليس به متجر أو مصنع ولغير غرض انشاء متجر أو مصنع فيه ودون نص على حظر اقسامة شئ من ذلك وبشرط حظر النزول عن الايجار ، ففى هذه الحالة وحدها يجوز اعمال حكم المادة المذكورة اذا توافرت الشروط المنصوص عليها فيها .

ويؤسس حكم هذه الحالة الخاصة على رغبة المشرع فى الإبقاء على الرواج المالى والاقتصادى فى البلاد بتسهيل بيع الجذك عندما يضطر صاحبه الى بيعه وتمكين مشتريه من الاستمرار فى استغلاله (١٦٧) ، أو على أساس اعتبار المؤجر متعسفا فى استعمال حقه فى التمسك بالشرط المانع اذا توافرت الضرورة الملجئة للمستأجر الى بيع

(١٦٧) نقض مدنى ٦ مارس ١٩٥٢ مجموعة احكام النقض ٣ —
٦٠٨ — ١٢٨ ، ونقض مدنى ٣٠ ابريل ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ —
١٢٧٤ — ٢٤٢ ، و ٥ مايو ١٩٨٨ فى الطعينين رقمى ٩١٣ و ١١٤٤ سنة
٥٢ ق .

المتجر أو المصنع ، وقدم له المشتري كخلف للمستأجر ضمانا كافيا للوفاء بالتزاماته ولم يكن يصيب المؤجر ضرر من ذلك (١٦٨) .

ومن المسلم أن حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى الذى ينطبق فى هذه الحالة وحدهما يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز الاتفاق فى عقد الايجار سلفا على اسقاط حق المستأجر فى التمسك بهذا الحكم ، فيقع مثل هذا الاتفاق باطلا ولا يمنع المستأجر من بيع الجذك شاملا الحق فى الاجارة ، ولا يمنع المشتري من الالتجاء الى المحكمة لتقرر ابقاء حق الايجار ، ولو نازعه المؤجر فى ذلك طالما أنه تواغرت له شروط المادة ٢/٥٩٤ مدنى (١٦٩) .
وحينئذ تثبت للمشتري حقوق مالك الجذك كاملة ، وشاملة الحق فى الاجارة متحررا من شرط النزول عن الاجارة كما لو كانت الاجارة ورددت أصلا على عقار منشأ به متجر برضا المؤجر ، فلا يتقيد المشتري بشرط الحظر الوارد فى عقد الايجار الأصلي ، ويجوز له التصرف فى المتجر دون تقيد بشرط الحظر المذكور ودون حاجة الى الاستناد الى حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى (١٧٠) .

أما اذا أنشأ المستأجر فى العقار متجرأ أو مصنعا خلافا لحظر ذلك صراحة فى العقد ، فان مخالفته هذه تحرمه من التحدى بنص المادة ٢/٥٩٤ مدنى .

ويستفاد ذلك (ثانيا) من نص المادة ٢/٥٩٤ مدنى ذاته ومن أصله التاريخي . فـهذا النص يقضى بأنه « ومع ذلك اذا كان الأمر خاصا

(١٦٨) السنهاورى فى الوسيط ج ٦ نبذة ٥٧ ص ٦٧٦ هامش ٤ ،
ومجموعة الاعمال التحضيرية للتقنين المدنى ج ٤ ص ٥٦٢ .

(١٦٩) الطبعة السابعة من هذا الكتاب ج ١ سنة ١٩٧٧ ص ٧٦٨ .
(١٧٠) المرجع السابق ص ٧٨٦ و ٧٨٧ . وفى هذا المعنى عزمى
البكرى ج ١ نبذة ٥٧٨ ص ٥٥٤ .

بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بابقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق » ، فهو يتضمن استدراكا على الأحكام الواردة قبله في المادتين ٥٩٣ و ١/٥٩٤ مدنى القاضية بأن الأصل جواز النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن والاستثناء عدم جوازهما إذا قضى الاتفاق (أو القانون) بذلك ، ويعرض للحالة التى يكون فيها منصوصا على عدم جواز النزول عن الإيجار رغم تحريمه بالنص الصريح ، فيعين هذه الحالة بقوله « إذا كان قد أنشئ بالعقار المؤجر متجر أو مصنع » ، مستعملا صيغة المبنى للمجهول دون بيان وقت انشاء المتجر أو المصنع ، مما يؤكد انصراف قصده الى انشاء المتجر أو المصنع بعد ابرام الاجارة ودون رضا المؤجر ، لأن وجود المتجر أو المصنع قبل ابرام الاجارة يتنافى مع النص فى العقد على شرط حظر النزول ، بناء على ما تقدم من أن ورود الاجارة على عقار منشأ به متجر أو مصنع يتضمن رضا المؤجر باندماج حق الاجارة فى المتجر أو المصنع وبالتالي قابليته للتداول مع المتجر أو المصنع ، وكذلك انشاء المتجر أو المصنع بعد ابرام الاجارة اذا كانت الاجارة أبرمت بقصد استعمال العين المؤجرة متجرا أو مصنعا ، فتناول المشرع فى المادة ٢/٥٩٤ مدنى فرض الاجارة التى تشتمل على شرط صحيح يحظر النزول عنها والتى يكون العقار المؤجر بموجبها أنشئ به متجر أو مصنع ، يؤكد انصراف نيته الى العقار الذى أنشئ به متجر أو مصنع بعد ابرام الاجارة ودون موافقة المؤجر على ذلك لأن هذه الحالة هى وحدها التى يقع فيها شرط حظر النزول عن الإيجار صحيحا . وما يعزز ذلك عطف المشرع على عبارة « أنشئ به متجر أو مصنع » عبارة « واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر » ، لأن دخول واو العطف على هذه الجملة الأخيرة التى تتضمن وصفا لأمر مستقبلا يطرأ بعد الإيجار انما يفيد لصوق هذا الوصف بموصوفها وهو المصنع أو المتجر الذى أنشئ

بالمكان المؤجر (١٧٠ مكرر) •

بضاف الى ذلك أن الحكم الذي اشتمل عليه هذا النص وهو أنه « يجوز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الايجار ... » يفيد أن المشرع خول المحكمة في هذه الحالة سلطة ابقاء الايجار ذاته محررا من الشرط المانع الذي كان يضع عقبة دون ابقاء الايجار أو دون نفاذ بيع المتجر في حق المؤجر ، أى سلطة الغاء الشرط المانع نظرا لظروف خاصة في حالة كان فيها هذا الشرط صحيحا ومنتجا أثره ، الأمر الذي لا يصدق على الحالة التي يكون فيها حق الاجارة قد اندمج في متجر أو مصنع منشأ قبل الاجارة أو أنشئ بعدها بموجب عقد الاجارة ذاته حيث يقع شرط حظر النزول عن الاجارة باطلا لمخالفته مبدأ حرية تداول المتاجر (١٧١) •

ومما يؤيد هذا المعنى الأصل التاريخي لنص المادة ٥٩٤/٢ مدنى وهو نص المادة ٣٦٧/٤٥٠ فقرة ثانية من التقنين الملغى حيث كان ينص على أنه « اذا كان موجودا بالمكان المؤجر جدك جعله المستأجر ممدا للتجارة أو الصناعة ودعت ضرورة الأحوال الى بيع الجدك المذكور جاز للمحكمة مع وجود المنع من التأجير ابقاء الايجار لمشتري الجدك بعد النظر في التأمينات التي يقدمها ذلك المشتري ما لم يحصل للمالك من ابقائه ضرر حقيقى » ، وهو واضح في أنه يتناول حالة المستأجر الذى جعل العين المؤجرة معدة للتجارة أو الصناعة رغم وجود شرط المنع من النزول عن التأجير •

(١٧٠ مكرر) يراجع في ذلك المعجم الوسيط الذى اصدره مجمع اللغة العربية بمصر سنة ١٩٧٣ •

(١٧١) في هذا المعنى نقض مدنى فرنسى ٢٤ يناير ١٨٩٩ دالوز الدورى ١٩٠٠ — ١ — ٥٢٣ مشار اليه في دالوز التقنين المدنى طبعة سنة ١٩٨٠ / ١٩٨١ ص ١٢ تحت المادة ٦ رقم ٣ •

لذلك نرى أن حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى يتعين قصره على الحالة التى يكون فيها مستأجر العقار بشرط منعه من النزول عن الايجار قد أنشأ فيه متجرا أو مصنعا دون مخالفة فى ذلك لشرط صريح فى العقد ، فهذه هى الحالة التى يحتاج فيها المستأجر الى الاستناد الى نص المادة ٢/٥٩٤ مدنى لانفاذ بيع متجره فى حق المؤجر رغم شرط حظر النزول عن الاجارة . أما اذا استأجر المستأجر العقار المنشأ فيه من قبل متجر أو مصنع أو استأجر عقارا خاليا ونص فى العقد على أن الغرض من الاجارة استعمال المكان متجرا أو مصنعا ، فإن النص فى الاجارة على حظر النزول عنها يتعارض مع أحكام القانون التى تقضى باندماج الحق فى الاجارة فى المتجر والتى تجعل اشتراط عدم جواز بيع المتجر أو رهنه شرطا باطلا لمخالفته قاعدة متعلقة بالنظام العام هى التى تقضى بحرية بيع المتاجر بكافة عناصرها ومقوماتها وعدم جواز ورود أى قيد على هذه الحرية .

١٩٦ - شروط هذا الاستثناء - على أن هذه الرخصة التى يخولها القانون المدنى للمحكمة مشروطة : (أولا) بأن يكون قد أنشئ فى العين المؤجرة محل تجارىFonds & Commerce سواء أكان هذا المحل التجارى متجرا أو مصنعا وهو ما كان يسمى فى التقنين المدنى السابق « جدكا » ، على أن لا يكون المتجر أو المصنع موجودا فى العقار المؤجر قبل ابرام الاجارة ، وألا يكون قد أنشئ بعد ابرامها برضا المؤجر بانثائه ، سواء كان هذا الرضا فى عقد الايجار ذاته أو فى عقد لاحق . و (ثانيا) بأن يكون انشاء المتجر أو المصنع فى العين المؤجرة غير مخالف لشروط عقد الايجار . و (ثالثا) بأن يكون المستأجر مضطرا بحكم الضرورة الى النزول الى الغير عن متجره أو مصنعه وأن يبيعه فعلا الى الغير سواء بنفسه أو بواسطة وكيل عنه مفوض فى بيعه (١٧٩) ،

و (رابعا) أن لا يصيب المؤجر ضرر من انتقال منفعة العين المؤجرة الى
مشتري المحل التجارى ، و (خامسا) أن يقدم المشتري تأمينات كافية
للوفاء بالتزامات المستأجر الذى سيخلفه هو فى الانتفاع بالعين
المؤجرة (١٨٠ و ١٨١) .

= فى الاستئناف رقم ٣٣٨ سنة ٨٨ ق وقد قضى برفض تطبيق حكم المادة
٢/٥٩٤ لصحور بيع الجندك من وكيل الملك ولكن بصفته الشخصية لا
باعتباره وكىلا مقوضا فى بيع الجندك .

ويعتبر فى حكم الوكيل المفوض فى بيع المتجر دائن صاحب المتجر اذا
حجز على المتجر وبأشتر اجراءات بيعه استيفاء لدينه ، وكثيرا ما تفعل ذلك
مصلحة الضرائب عندما تحجز على مموليها المتخلفين عن السداد ، فتحجز
على حق اجارة المحل لدى الملك أو المؤجر ، ثم تبأشر اجراءات بيعه (نقض
مدنى ١٠ مايو ١٩٧٢ مجموعة احكام النقض ٢٣ - ٨٣٥ - ١٢٢) .

(١٨٠) مصر الدائرة الرابعة ١٦ اكتوبر ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ - ٩٠٦
- ٤٣٧ ، الدائرة ٣ فى ٢١ يناير ١٩٦١ فى القضية ٤١٤٢ سنة ١٩٥٩ .

(١٨١) وفى هذه الشروط تعديل عما كنا نقول به فى الطبعة السابعة
من هذا المؤلف وعدول عن شرط آخر كنا نأخذ به هو أن يكون المستأجر
صاحب الجندك قد استأذن المؤجر فى النزول عن الاجارة الى مشتري الجندك
واثبت عليه رفضه الاذن بذلك . وقد أخذت بعض الاحكام بهذا الشرط مرددة
الاسانيد التى بنينا عليها اشتراطه وذلك بالاضافة الى الشروط الاخرى
الواردة فى المتن ، (تنظر هذه الشروط جميعها تفصيلا فى حكم جنوب القاهرة
الدائرة ١٨ مدنى كلئى بتاريخ ١٠ نوفمبر ١٩٧٣ فى القضية رقم ١٢٤٣ سنة
١٩٧٣ مدنى كلئى جنوب القاهرة المؤيد لاسبابه بحكم استئناف مصر الدائرة
٢٦ اجارات بتاريخ ١٥ ديسمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٦٠٩٠ سنة ٥٠ ق
مدنى الرفوع من عبد الوهاب عبد القادر راشد بصفته ضد الدكتور مصطفى
الانور والدكتور محمد المعتر بالله محمود وقد جاء فيه بنص الحرف الواحد
قوله : « وحيث ان القانون قد نظم بيع الجندك فى المادة ٥٩٤ مدنى واشترط له
شروطا خمسة اولها ان يكون قد انشئ فى العين المؤجرة محل تجارى ،
وثانيها ان يكون المستأجر مضطرا بحكم الضرورة الى النزول الى الغير عن
متجره او مصنعه ، وثالثها ألا يصيب المؤجر ضرر من انتقال منفعة العين
المؤجرة الى مشتري المحل التجارى ، ورابعها أن يقدم المشتري تأمينا كافيا
للوفاء بالتزامات المستأجر الذى سيخلفه ، وخامسها ان يكون المستأجر
صاحب الجندك قد استأذن المؤجر فى النزول عن الاجارة الى مشتري الجندك
واثبت عليه رفضه الاذن بذلك » .

وانظر الاحكام الاخرى الصادرة بهذا المعنى والتى كنا اشترنا اليها فى =

• قد اضافت محكمة النقض شرطا آخر لصحة بيع الجذك وفقا

الطبعة السابقة .

غير ان محكمة النقض رفضت في حكمها الصادر بتاريخ ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ (مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٦٣ — ٢٩٣) ان تأخذ بهذا الشرط وقالت في ذلك ان نص المادة ٢/٥٩٤ مدنى يدل على ان القانون اباح للمستاجر ان يتنازل عن الاجارة لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة او ضمنا اذا كان العقار المؤجر قد انشئ به مصنع او متجر متى توافرت الشروط المبينة فيه ، وليس من بينها الحصول على اذن خاص من المؤجر وقت التنازل . هذا الى ان بيع المحل التجارى عقد رضائى يتم بمجرد اتفاق طرفيه وتنقل فيه الملكية بمجرد تلاقى الارادة ، فلا يتطلب المشرع اتخاذ اى اجراء معين قبل انعقاده . وكل ما خوله القانون للمؤجر عند رفضه الموافقة على التنازل قبل او بعد انتمائه ان يلجأ الى القضاء الذى يصبح له حق مراقبة توافر الضرورة للملجنة التى تجيز هذا البيع . لا يغير من هذه القاعدة ان يتعهد البائع والمشتري في عقد البيع بالحصول على موافقة المؤجر على التنازل ، لانه ليس اشتراطا لمصلحته يكسبه حقا يحل له التمسك بأعماله .

وفي هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٩٩٧ — ١٤٥ ، ٢٧ يونيو ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٥٢٣ سنة ٤٥ ق وايضا نقض مدنى ٣ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٠٧ سنة ٥٠ ق المجموعة ذاتها ٣٢ — ١٠٢ — ٢٢ ، وايضا ٢٨ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٠٢ سنة ٥٠ ق ، وفي هذا المعنى ايضا نقض مدنى ١٣ يونيو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٥٨٤ سنة ٤٨ ق ، و ٢٧ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٦١٧ سنة ٤٩ ق ، نقض مدنى ١٨ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٩٤ سنة ٥١ ق وايضا ١ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢١٢٤ سنة ٥٠ ق ، و ٢ ابريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٩٢ سنة ٥٢ ق ، و ٢٩ نوفمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٥٩٧ سنة ٥٤ ق ، ويؤيد قضاء النقض هذا الدكتور تمعاد جمعة فى بحثه سالف الذكر ص ٥٥ .

ونحن لا نرى ذلك التناقى الذى تذهب اليه محكمة النقض بين كون عقد بيع الجذك عقدا رضائيا وبين اشتراط الحصول مسبقا على موافقة المؤجر ، لاننا لم نذهب الى ان اشتراط هذه الموافقة يعتبر شرطا شكليا لازما لاتعقاد العقد ، بل كنا نقول انه شرط لازم لجعل بيع الجذك نافذا فى حق المؤجر رغم الشرط المانع من النزول عن الايجار .

لنمادة ٢/٥٩٤ مدني هو أن يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذي كان يمارسه البائع (١٨٢) .

(١٨٢) في هذا المعنى نقض مدني ١٨ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ ١٢٣٩ — ٢١٣ ، وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ١٧ فبراير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٤٩٧ سنة ٤٦ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٥٤٨ — ١٠٤ ، ١٩ يناير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٩١ سنة ٤٥ ق ، ٢٨ أبريل ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٨ سنة ٤٧ ق مجلة القضاة يناير يونيه ١٩٨٤ ص ٣٩٦ ، وأيضا ١٨ أبريل ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٤٤ سنة ٥٠ ق ، ٧ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ١٣٩ سنة ٤٥ ق ، ٢٧ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧١ سنة ٤٧ ق ، وأيضا ١٥ مارس ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٧٨ سنة ٤٧ ق ، و ٣١ مارس ١٩٨٢ في الطعن رقم ٣٥٧ سنة ٤٦ ق ، و ٢٤ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٥٤٦ سنة ٥١ ق ، و ٢٥ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٤٨٠ و ٤٩٠ سنة ٤٨ ق ، ٢٤ يناير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٩٦٢ سنة ٤٨ ق ، ٢٢ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤١٢ سنة ٥١ ق .

ويؤيد هذا الرأي نعمان جمعة في بحثه في الحق في الإجارة كأحد العناصر المكونة للمحل في التصرفات الواقعة على الجذك ، مجلة القانون والاقتصاد سنة ٤٨ ص ٧ .

غير أن هذا الاتجاه محل نظر ، لأن استعمال مشتري الجذك العين المؤجرة في نشاط مغاير للنشاط الذي كان يزاوله بائع الجذك ، أمر تال لباع الجذك ، فلا يمنع من صحة هذا البيع وقت إبرامه ، إذ أن شروط صحة التعاقد يلزم توافرها وقت انعقاده ، ولا يبطل العقد لسبب تال لإبرامه . ويترتب على ذلك أنه لا يلزم لصحة بيع الجذك أن يستمر المشتري في مزاولته النشاط ذاته الذي كان يزاوله البائع . فإذا غير مشتري الجذك بعد ذلك نوع النشاط ، فإن هذا لا يؤثر في صحة العقد الصادر إليه وما ترتب عليه من جواز أبقاء الإجارة له . وغاية الأمر أنه قد يعد اخلاا بالتزام المستأجر باستعمال العين فيما اتفق عليه أو فيما أعدت له ، فيستتبع منسوخ العقد وفقا للقواعد العامة أو في الحدود التي يجيزها قانون إيجار الأمكن ، قرب في هذا المعنى نقض مدني ٢٨ يونيه ١٩٨٠ في الطعن رقم ٢٤ سنة ٤٢ ق ، ٢١ يونيه ١٩٨٠ في الطعن رقم ٩٩ سنة ٤٢ ق أشار إليه الاستاذ أحمد غنيم في صحيفة طعن شركة بون غواياج ، ٢٤ يناير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٩٦٢ سنة ٤٨ ق .

وقضت محكمة النقض أيضا بأن إضافة مشتري الجذك نشاطا آخر إلى النشاط الذي يزاوله المستأجر البائع في المحل للبيع لا ينال من توافر =

وقالت في ذلك في حكم حديث لها بتاريخ ٥ مايو ١٩٨٨ في الطعنين رقمي ٩١٣ ، ١١٤٤ سنة ٥٢ ق أنه من المقرر في قضائها أن الحكمة من الاستثناء المقرر بالمادة ٢/٥٩٤ مدني هو رغبة المشرع في الإبقاء على الرواج المالي والتجاري في البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه الى بيعه وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله . وكان مفاد استلزام توافر العنصر المعنوي الخاص بالاتصال بالعملاء وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة النشاط ذاته الذي كان يزاوله بائع المتجر . ولا يغير من ذلك جواز استبعاد الاسم التجاري من العناصر التي ينصب

= شروط بيع الجدل (نقض مدني ٢٨ فبراير ١٩٨١ في الطعن رقم ١٢٠٢ سنة ٥٠ ق) . ويؤيد وجهة نظرنا هذه ما ورد في مناقشة مشروع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في مجلس الشعب عن المادة ٢٠ منه المتعلّقة بحكم بيع الجدل وحق المالك في أن يتقاضى ٥٠٪ من الثمن أو أن يأخذ الجدل بمقابل نصف الثمن المعروض ببيع به . فقد أجاب مقرر لجنة الإسكان على اقتراح مقدم من النائب المحترم السيد الدكتور إبراهيم عواره مؤداه أنه يشترط أن يكون المالك مزاولاً لنفس النشاط الذي يزاوله المتجر أو المصنع حتى تكون له الأولوية عند الشراء ، أجاب السيد المقرر أنه بالنسبة لهذه النقطة فقد استمعنا الى الحوار الذي دار في اللجنة وإلى آراء السادة المستشارين ولقد اتفقنا جميعاً على أن الجدل لا يوجب أن يكون محل الإحذية محل أحذية ، وقد رأينا أحكاماً قضائية كثيرة حكم فيها القضاء بأحكام مختلفة منها أن المكتبة التي كانت موجودة في شارع قصر النيل أصبحت محلاً للإحذية وقضت المحاكم بأن هذا جدك . فالجدك اليوم طبقاً للأحكام القضائية التي صدرت لا يقضى بأن يكون محل الإحذية محل أحذية إنما يمكن أن يكون غير ذلك كمكتبة أو غيرها طالما أنه نشاط تجاري والذي أقوله أن ما يطبق على المستاجر يجب أن يطبق على المالك .

وطرح رئيس المجلس الاقتراح المقدم من السيد العضو الدكتور عواره ويقضى بأن يكون من يتم له التنازل أو البيع ممارسة لنفس المهنة ، وقال أن الموافق على هذا الاقتراح يتفضل برفع يده ، فلم يحز الاقتراح أغلبية واعتبر مرفوضاً (مضبطة الجلسة الرابعة والسبعين بتاريخ ٢٤ يونيو ١٩٨١ ص ٢٠) .

غير أن محكمة النقض لم تأخذ بهذا النظر واطردت قضاؤها على عكسه فقد ذهبت باستمرار الى أنه يشترط أن يكون شراء المحل التجاري أو الصناعي بقصد ممارسة ذات النشاط الذي كان يزاوله البائع (نقض مدني ٩ يناير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٩١ سنة ٤٥ ق مجموعة أحكام النقض ٣١ —

عليها بيع المتجر (١٨٢مكرر) ، وقررت تخلف اتحاد النشاط في حالة استغلال العين المؤجرة قبل بيعها مكتباً للسياحة وقيام المشتري باستغلالها مكتبة لبيع الكتب اذ اعتبرت ذلك مخالفاً لنوع النشاط السابق ورتبت عليه رفض تطبيق حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى على بيع العين المؤجرة (١٨٢مكرر) .

١٠٩ - ٢٤ ، و ١٨ أبريل ١٩٨١ المجموعة ذاتها ٢٢ - ١١٥٥ - ٢١٥ ، و ٢٧ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧١ سنة ٤٧ ق ، و ١٥ مارس ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٧٨ سنة ٤٧ ق ، و ١٢ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥٨٤ سنة ٥٤ ق ، و ٢٦ يونيه ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٧١٢ سنة ٤٩ ق ، و ٥ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٩١٣ سنة ٥٢ ق ، و ٢٤ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٩٢ سنة ٥٢ ق ، و ٢٧ ديسمبر ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٠٩٨ سنة ٥٢ ق ، المشار اليها جميعاً فى مؤلف المستشار السيد خلف محمد الانف ذكره من ص ١٠٢ الى ص ١٠٨) .

ثم قررت استكمالاً لذلك ان اضافة مشتري المحل التجارى او الصناعى نشاطاً آخر الى النشاط الذى كان يزاوله البائع لا ينال من توافر شروط البيع بالجدك (نقض مدنى ٢٨ فبراير ١٩٨١ مجموعة احكام النقض ٣٢ - ٧٠٠ - ١٣١ ، و ٢٤ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٩٢ سنة ٥٢ ق) .

أما تغيير النشاط السابق كلية واستبدال غيره به فلا ينطبق عليه حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى (نقض مدنى ٢٤ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٥٢/١٩٢ ق آنف الذكر) .

وكذلك اذا افترغ البائع منشأته التجارية من مضمونها كمتجر قبل البيع ، فلا تعتبر محلاً تجارياً فى حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى ولا يجوز بيعها بالجدك (نقض مدنى ٢٧ ديسمبر ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٠٩٨ سنة ٥٢ ق) .

(١٨٢مكرر) نقض مدنى ٢٢ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٤١٢ سنة ٥١ ق ، وفى هذا المعنى أيضاً ٢٦ يونيه ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٧١٢ سنة ٤٩ ق ، ٢٤ مارس ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١١٥٢ سنة ٥٥ ق ، ١٩ يونيه ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٢٦١ سنة ٥٢ ق ، ٥ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٩١٣ سنة ٥٢ ق ، و ٢٦ يونيه ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٧١٢ سنة ٤٩ ق ، و ١٢ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥٨٤ سنة ٥٤ ق ، و ١٥ مارس ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٧٨ سنة ٤٧ ق ، و ٩ يناير ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ - ١٠٩ - ٢٤ ، و ١٨ أبريل ١٩٨١ مجموعة احكام النقض ٢٢ - ١١٥٥ - ٢١٥ ، و ٢٧ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧١ سنة ٤٢ ق ، ٢٧ ديسمبر ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٠٩٨ سنة ٥٢ ق ، ٢٤ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٩٢ سنة ٥٢ ق .
(١٨٢مكرر) نقض مدنى ٢٢ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١١٢٢ سنة =

وقد أجملت محكمة النقض ذلك كله في أحدث أحكامها حيث قررت أن النص في المادة ٢/٥٩٤ مدنى على أنه إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر ٥٥٥ انما هو استثناء من الأصل المقرر وهو التزام المستأجر بعقد الإيجار فيما نص عليه من حظر التنازل عن الإيجار ، ومن ثم تعين قصره على الحالة وبالشروط الواردة في هذه المادة . وكان المتجر في معنى المادة سالف الذكر يشمل مقومات مادية ومعنوية ، وأن المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل ، إلا أن العنصر الرئيسى والذى لا غنى عن توافره لوجود المحل التجارى والذى لا يختلف باختلاف التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذى تدور حوله العناصر الأخرى فيترتب على غيبته انتفاء فكرة المتجر ذاتها ، فلا يتصور متجر بلا عملاء ، سواء كانوا دائمين أو عابرين . ويعد بيعاً له الاقتصار على بيع هذا العنصر وحده دون غيره من سائر العناصر المادية والمعنوية . ولئن كان للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التى يتركب منها المتجر الذى يجريان عليه التعاقد ، إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما اذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر ، غير متقيدة في هذا الشأن بما يقرره أو بالوصف الذى يضيفانه على التعاقد ، ولها في سبيل التعرف على حقيقة العقد والتحرى عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص ما تقتضيه به متى كان استخلاصاً سائغاً ومتفقاً مع الثابت بالأوراق . ولما كانت المحكمة من الاستثناء المقرر بالمادة ٢/٥٩٤ مدنى — وعلى ما جرى به قضاء

= ٥١ ق وقد جاء به أنه يجب على المحكمة أن تتحقق من توافر هذا الشرط حتى يجوز لها الحكم بإبقاء عقد الإيجار لمشتري الجذك (وفي هذا المعنى أيضاً نقض مدنى ٥ مايو ١٩٨٨ سالف الذكر) .

هذه المحكمة — هو رغبة المشرع في الإبقاء على الرواج المالى والتجارى فى البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه الى بيعه ، وتمكين مشتريه من الاستمرار فى استغلاله ، وكان منوط استلزام توافر العنصر المعنوى الخاص بالاتصال بالعملاء وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة النشاط ذاته الذى كان يزاوله بائع المتجر .

ومن البدهى أن المكلف أصلاً باثبات توافر شروط بيع الجدد كاستثناء يرد على الحظر العام بعدم جواز التنازل عن الإيجار بغير إذن كتابى من المؤجر ، هو المتمسك بقيام هذا البيع ، أى المستأجر (١٨٢مكرر٣) .

١٩٧ — عن الشرط الأول — من المقرر فقها وقضاء ان الجدد (أى المحل التجارى أو المصنع) هو المجموعة القانونية لمقومات المتجر أو المصنع ، وهذه المقومات منها ما هو مادى وما هو معنوى . والأخير يشمل العنوان والاسم التجارى والحق فى الاجارة والصلة بالعملاء والسمعة التجارية (١٨٢مكرر٤) .

(١٨٢مكرر٣) نقض مدنى ١٩ يونيه ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٢٦١ سنة ٥٢ ق .

(١٨٢مكرر٤) نقض مدنى ٢٣ يونيه ١٩٧٦ مجسوعة احكام النقض ٢٧ — ١٤٠٥ — ٢٦٧ ، نقض مدنى ٢٠ مارس ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٠١ سنة ٤٨ ق وقد جاء فيه أن ما نصت عليه المادة ٢/٥٩٤ مدنى يدل على أن المشرع اجاز التجاوز عن الشرط المانع وإباح للمستأجر التنازل عن الاجارة على خلافه متى توافرت الشروط المنصوص عليها فى المادة سالفة الذكر ، ذلك أن هذه الرخصة إنما هى استثناء من الأصل العام المقرر وهو التزام المستأجر باحترام الحظر من التنازل عن الإيجار ، وكان الدافع الى تقريره حرص المشرع على استمرار الرواج التجارى والمالى فى حالة توقف صاحب المتجر أو المصنع عن نشاطه عندما يضطر الى بيعه ويمكن مشتريه من الاستمرار فى استغلاله ، وهو استثناء لا يتوسع فيه ولا يقاس عليه (وفى هذا المعنى ٢١ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥٨٦ سنة ٤٩ ق ، ١٠ نوفمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٠٣١ سنة ٤٨ ق ، ٢٠ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٨٠٨ سنة ٤٩ ق) .

ومن المقرر أيضا أنه يلزم في المتجر المقصود بالمادة ٥٩٤/٢ مدنى أن يكون المتجر منشأ في العين المؤجرة قبل تأجيرها ، أو تكون أجارتها حصلت لاستعمالها في انشائه ، أو خلت من حظر استعمالها في هذا الغرض (١٨٢ مكرر) .

وقد قررت محكمة النقض أن المتجر في معنى المادة ٥٩٤ مدنى يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسمعة التجارية والحق في الاجارة . وهذه المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ، ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه ، بل يكتفى بوجود بعضها . ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل (١٨٣) ،

وتوافر هذا العنصر المعنوى هو الذى يميز الجدك عن المكان الذى يؤجر مفروشا بأثاث ومعدات صالحة للانتفاع به في صناعة أو مهنة أو حرفة بحيث يعتبر المكان ثانويا بالنسبة الى المعدات أو الآلات وان كانا يتحدان في انحسار تطبيق قانون ايجار الأماكن عنهما (١٨٣ مكرر) . وأن لمحكمة الموضوع مطلق السلطة في تحديد العنصر المعنوى الذى تراه ضروريا في كل حالة على حدة (١٨٤) . على أن يعتبر عنصر الاتصال

(١٨٢ مكرر) في هذا المعنى السيد خليفة محمد في ايجار وبيع المحل التجارى سنة ١٩٩١ ص ٩٣ .

(١٨٣ و ١٨٦) نقض مدنى ١٠ مايو ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٨٣٥ — ١٣٢ ، ٢٠ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن ٨٠٨ سنة ٤٩ ق ٢١١ يناير ١٩٨٥ في الطعن ١٤٧٣ سنة ٤٨ ق ، ٢٢ مايو ١٩٨٨ في الطعن ١٤١٢ سنة ٥١ ق .

(١٨٢ مكرر) نقض مدنى ٦ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٧٣٤ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه أن بيع المحل جدكا يجب أن تتوافر فيه عناصر معنوية وأخرى مادية وهذا بخلاف تأجير المحل مفروشا بمقومات مادية فقط (انظر أيضا ما تقدم في هذا الشأن في نبذة ١٠ قبل الهامش ٦٥) .

(١٨٤) نقض مدنى ٢٠ نوفمبر ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ — =

٢١٦٩ — ٤١١ ، نقض مدنى ١٨ مايو ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ —
١٢٣٩ — ٢١٢ ، ٨ مارس ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٦٥٦ سنة ٤٧ ق ، ١١
يونيه ١٩٨٨ فى الطعن ٢١١٦ سنة ٥٠ ق .

فقد تستلزم المحكمة فى حالة معينة عنصر الاتصال بالعملاء . والمقصود
به مجموع العملاء الدائمين الذين يعتادون شراء حاجياتهم من التاجر أو
الاستعانة بخدماته ، والذين يلتصقون به بسبب صفات شخصية كلباقته أو
مهارته أو أمانته أو إخلاصه فى ارضاء رغباتهم وخدمتهم (محسن شفيق فى
الوسيط فى القانون التجارى ج ١ ط ٢ سنة ١٩٥٥ نبذة ٣٢٢ ص ٢٧٨) ،
وقد تستلزم فى حالة أخرى عنصر السمعة التجارية — وهذه العبارة ترجية
غير دقيقة لكلمة *achalandge* وهى قسرة الحل على اجتذاب العملاء
العابرين بسبب ميزة خاصة فيه ، كحسن الموقع أو فخامة المظهر أو جمال
العرض أو دقة التنظيم (المرجع السابق ص ٣٣٤) ، انظر ايضا فى هذا
المعنى اكم الخولى فى قانون التجارة اللبناني المقارن ج ١ ط ٢ بيروت سنة
١٩٦٧ نبذة ٨٠ ص ٤٦٥ ، كمال طه فى القانون التجارى طبعة سنة
١٩٧٤ نبذة ٥٩٤ ص ٥١١) .

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بصحة بيع مصلحة الضرائب بصفتها
دائنة للتاجر الذى غادر الديار المصرية دون أن يوفى ما عليه من ضرائب
متجره الذى كان قد هجره ولم يترك فيه سوى بعض الاخشاب واعتبرت
هذا البيع بيعا لجديك لانه يشمل فوق الاخشاب المذكورة الحق فى الاجارة
والسمعة التجارية المستمدة من الصقع الذى يقع فيه المتجر (نقض ١٠
مايو ١٩٧٢ مجموعة احكام النقض ٢٣ — ٨٣٥ — ١٣٢) .

وعولت المحاكم على صقع المكان انهيأ لاستعماله محطة بنزين وتأجيريه
لهذا الغرض واعتبرت هذا الصقع مما يتوافر به عنصر السمعة التجارية
التي تعتبر من مقومات المتجر (نقض مدنى ٢ نوفمبر ١٩٧٧ فى الطعن رقم
٣٠٣ سنة ٤٣ ق ، استئناف الاسكندرية ١٧ أبريل ١٩٧٩ فى الاستئناف
رقم ١١٢ سنة ٣٢ ق استئناف الاسكندرية) . وقد اعتبر الفقه والقضاء
ما يدخل فى « السمعة التجارية » ايضا أعدادا محل اعدادا خاصا لتجارة
معينة أو لصناعة بذاتها بحيث ما كان يصلح المحل بغير هذا الاعداد الخاص
لممارسة نوع الصناعة أو التجارة المؤجر لمزاولتها فيه (محسن شفيق فى
المؤلف والموضع سالفى الذكر . ونقض مدنى ٩ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن
رقم ١٣١ سنة ٥٤ ق (قضية طارق عباس) .

وقد ذهب بعض الاحكام الى انه يشترط لاعتبار العين المؤجرة جدكا أن
يكون عنصر المكان ثانويا بالنسبة لباقى العناصر وأن المقصود بالايجار هو
تلك العناصر الاخرى وأن المكان ما هو الا شيء تابع لتلك العناصر (مصر
الدائرة التاسعة ٢٤ يبرابر ١٩٦٨ فى القضية رقم ١٩٦٥/٣٤٦٨ وقد جاء =

بالعملاء هو العنصر المعنوى الذى يجب توافره فى كل حالة ، سواء اقترن بعناصر معنوية أخرى أو لم يقترن ، أى أنه العنصر الذى لا غنى عنه فى اعتبار المحل التجارى (١٨٤ مكرر) وأن كان قد يحتاج فى بعض الأحوال الى أن يقترن به أحد العناصر المادية كالأثاث التجارى أو آلات المصنع (١٨٤ مكرر) . وتطبيقا لذلك قضت بأن بيع الجدك لا يشترط

==غيبه أيضا أن المأجور لا يعتبر جدكا لمجرد أنه دكان اقيم وسطه قاطوع خشب بارتفاع الباب ويافطة خشب ٣٤ x ٢١ بها كبلل جديد مثبت بالحائط اذ أن هذه الاشياء المادية لا تطفى على عنصر المكان . أما العناصر المعنوية وهى الاسم والسمعة والعنوان والعملاء فلم يتناولها العقد ، وترتبط على ذلك يكون الإيجار الوارد على عين النزاع خاضعا للقانون ١٩٤٧/١٢١ . وفى هذا المعنى أيضا طنطا الابتدائية الدائرة ٧ ايجارات فى ٢٤ فبراير ١٩٧٢ فى القضية رقم ١٤٢٩ سنة ١٩٧١ مدنى كلى طنطا ، استئناف القاهرة (الدائرة ١٥ ايجارات) ٣ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٢٤٨ سنة ٨٧ ق ، وأيضا ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ١٢٥٦ سنة ٨٧ ق .

وهذا الراى محل نظر ، لانه لا يميز بين فكرتين مختلفتين : فكرة الجدك المقصود بالمادة ٢/٥٩٤ مدنى وفكرة المنشآت الصناعية أو التجارية المؤجرة بهذا الوصف دون أن تستكمل عناصر الجدك بمتوماته المادية والمعنوية والتي يحصل التمسك بعدم خضوعها لقوانين ايجار الاماكن ، فالأخيرة فقط هى التى يشترط فى عدم سريان القوانين المذكورة عليها أن تكون اجارتها شاملة عناصر مادية أو معنوية تفوق أهميتها المكان المؤجر ذاته (نقض مدنى ١٢ يناير ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ — ١٨٤ — ٥٣ وراجع ما تقدم فى نبذة ١٠) . أما الجدك فلا يشترط فيه ذلك .

وحكم بأنه اذا كان الامر يقتضى الحصول على ترخيص قانونى بإنشاء المصنع أو المتجر فيجب لاعتبار النزول عن الاجارة واردا على جدك أن يكون المستأجر قد حصل على ذلك الترخيص (مصر الدائرة الاولى ٢٣ يونيه ١٩٦٢ فى القضية ١٣٢٣ سنة ١٩٦٢) .

(١٨٤ مكرر) نقض مدنى ٢٢ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٤١٢ سنة ٥١ ق . وقد رتبت المحكمة على ذلك وجوب استثمار مشقرى الجدك فى ممارسة نفس النشاط الذى كان يزاوله بئامه (وفى هذا المعنى نقض مدنى ٦ يونيه ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٧١٢ سنة ٤٩ ق ، ٢٤ مارس ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١١٥٢ سنة ٥٥ ق ، ١٩ يونيه ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٢٦١ سنة ٥٣ ق) .

(١٨٤ مكرر) نقض مدنى ٢٧ نوفمبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٤٢١ سنة =

ان يشمل الاسم التجارى (١٨٥) ، كما قضت بأنه يكفى فيه أن يرد على الحق فى الاجارة (١٨٦) ، وبأن يبيع الصيدلية بدون أدوية يعتبر بيعا لتجر . وأن عدم دخول البضائع ضمن عناصر المتجر المبيع لا يحول دون اعتبار البيع منصبا على متجر (١٨٦ مكرر) .

= ٤٩ ق وقد جاء فيه انه لما كان المتجر فى معنى المادة ٢/٥٩٤ منى يشمل المقومات المعنوية المتمثلة فى حق الاتصال بالعملاء والسبعة التجارية والحق فى الاجارة والرخص والاجازات وحقوق الملكية الادبية والفنية والصناعية ، كما يشمل العناصر المادية ومنها المهمات كالات المصنع والاثاث التجارى ، ولئن كانت المقومات المعنوية هى عماد فكرة المتجر ، الا ان ذلك لا يعنى اهدار العناصر المادية ، اذ لا يقوم المتجر الا بقوافر بعض العناصر المعنوية التى تلائم طبيعة التجارة او الصناعة الى جانب احد العناصر المادية التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى . واذا كان عنصر الاتصال بالعملاء هو محور العناصر المعنوية واهمها بحيث يترتب على غيبتها انتفاء فكرة المتجر ذاتها ، فان عنصر المهمات المتمثل فى آلات المصنع او فى الاثاث التجارى الذى ينشأ بالمكان المؤجر لتهيئته لبشرة الاعمال التجارية وهو ركيزة العناصر المادية بحيث يستعصى قيام المتجر مع تخلف هذا العنصر ، اذ بانتفائه يضحى هذا المكان المؤجر خاليا ، كما أن عدم ملكية المستاجر له مع تواجده يجعل بيعه المحل واردا على غير متجر فى مفهوم المادة ٢/٥٩٤ منى . لما كان ما تقدم ، وكان الثابت من الاوراق ان الطاعن تمسك امام محكمة الموضوع بأنه هو الذى انشأ الاثاث التجارى بالمحل المؤجر منقولاته الى المطعون ضده كما اثبت بالمعقد المحرر بينهما ، وكان مؤدى ذلك ان المستاجر لا يملك ذلك الاثاث وهو ركيزة العناصر المادية الذى يتعين توافره الى جانب بعض العناصر المعنوية لقيام فكرة المتجر ، بما يعنى انحسار صفة المتجر عن محل التداعى ، وخروج المتصرف فيه بالبيع عن نطاق تطبيق المادة ٢/٥٩٤ منى ، وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن الرد على هذا الدفاع ، رغم انه دفاع جوهرى ، اذ من شأنه لو صح ان يتغير به وجه الراى فى الدعوى ، وانتهى الى رفض دعوى الاخلاء استنادا الى توافر شروط بيع المحل التجارى ، فانه يكون الى جانب خطئه فى تطبيق القانون ، قد شابه قصور فى التسبيب بما يوجب نقضه .

(١٨٥) نقض منى ٦ مارس ١٩٥٢ مجبوعة احكام النقض ٣ — ٦٢٨

• ١٠٨ —

(١٨٦) انظر الهامش ١٨٣ .

(١٨٦ مكرر) نقض منى ٢٨ فبراير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٥٥٨ سنة

٥٤ ق .

ولا يلزم أن يحزر بيع الجدل كتابة (١٨٦مكرر٢) ولا أن تذخر جميع مقومات الجدل صراحة فى عقد بيعه ، لأنه متى ثبت أن قصد الطرفين انصرف الى بيع المتجر بهذه الصفة ، فان المقومات المذكورة المتوافرة وقت البيع تعتبر داخله فيه بطبيعته ما لم يستبعد شىء منها صراحة (١٨٧) .

ويجب أن تثبت الصفة التجارية للمحل وقت البيع لا بعده (١٨٨) .

(١٨٦مكرر٢) نقض مدنى ٦ يناير ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٢١ — ١٠٩ ، ٢٤ ، وقد جاء فيه أنه لا يشترط لانعقاد عقد بيع المتجر أو اثباته أن يكتب أو أن يشهر لانه عقد رضائى يتم بارادة طرفيه كما لا يشترط فيه أن يبين فيه مشتلاته المعنوية والمادية وقيمة كل منها على حدة . وما استلزمه القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ من كتابة العقد وشهره ، وبيان العناصر المبيعة وقيمة كل منها على حدة مطلوب ليحفظ البائع بحقه فى امتياز البائع وبحقه فى الفسخ ولا أثر له على قيام العقد ، نقض مدنى ٦ مارس ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٢٠٩١ سنة ٥١ ق .

(١٨٧) فى هذا المعنى استئناف مصر (الدائرة ١٣ إيجارات) ٤ ابريل ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٢٩٦١ سنة ٨٨ ق وقد جاء فيه أنه وان كان عقد البيع المبرم بين بائع الجدل ومشتريه قد نص فى البند الثانى منه على أن بيع المحل بالجدل يتضمن كامل محتوياته المبينة تفصيلا بكشف الجرد المرفق بالعقد ولم يشتر فيه الى العناصر المعنوية للجدل ، فان اغفال الإشارة الى هذه العناصر لا يبطل عقد البيع ، بل يشملها البيع لانها من طبيعته .

وقضت محكمة النقض بان تقرير الحكم المطعون فيه أن موضوع العقد فى الدعوى هو بيع مصنع فى معنى المادة ٣٦٧ مدنى قديم هو تقرير صحيح إذ يبين من عقد البيع المقدم ضمن أوراق الدعوى والذي أشار اليه الحكم فى أسبابه أنه واقم على ورشة ميكانيكية بكافة محتوياتها مع التنازل الى المشتري عن اجارة المكان المعد لاستغلالها ، وأنه وان كان الاسم التجارى هو من المقومات غير المادية للمصنع ، الا أنه ليس يلزم أن يشمل البيع ، فلا يترتب على عدم النص عليه فى العقد كمنصر من عناصر البيع حرمان المشتري من الاستفادة من حكم المادة السالف ذكرها (نقض مدنى ٦ مارس ١٩٥٢ مجموعة احكام النقض ٣ — ٦٢٨ — ١٠٨) .

(١٨٨) نقض مدنى ١٦ مارس ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٤٦٧ سنة ٤٣ ق . ونقض مدنى ١٢ ابريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٢٩٢ سنة ٤٩ ق ، وايضا نقض مدنى ٢٢ ابريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٦ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن =

فاذا لم تتوافر في المبيع عناصر الجدك المعنوية ، كان مجرد تنازل عن العين المؤجرة يستتبع — اذا لم يكن حاصلًا بمقتضى اذن كتابى مسبق من المالك — نسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر بائع الجدك وتبعًا له اخلاء المشتري أو المتنازل اليه (١٨٨ مكرر) وتتحقق المحكمة من ثبوت هذه الصفة دون تقييد بالوصف الوارد بالعقد (١٨٨ مكرر) •

وكان من رأىى أنه يجب أن تفهم عبارة المحل التجارى fonds de commerce بمعناها الواسع بحيث تشمل كل مكان يباشر فيه المستأجر حرفة أو مهنة تدر عليه ربحًا اذا كانت مزاولة هذه الحرفة أو المهنة في المكان المؤجر من شأنها أن تجعل له مزية خاصة من حيث استغلاله ، كمكاتب السمسرة ومكاتب المحامين وعيادات الأطباء الخ (١٨٩) • فلا

= العبرة في ذلك هي بحقيقة الواقع ، وليس بما اثبت بعقد البيع او بما افصح عنه في عقد الايجار غرضًا للاستعمال ، بمعنى أن العين اذا اوجرت لاتباعه متجر أو مصنع بها وقعد المستأجر عن ذلك واستعملها في غرض مخالف ، فليس له أن يبيعها جدكًا متذرعًا بما اثبت بعقد الايجار غرضًا للاستعمال ، كما انه اذا انشأ المستأجر متجرًا أو مصنعًا بالعين خلافا لغرض الاستعمال المتفق عليه ، فان ذلك لا يحول دون بيعها جدكًا متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة ٢/٥٩٤ مدنى ، وليس من بينها أن يتفق غرض الاستعمال الوارد بالعقد مع النشاط الذى يمارس بالعين وقت بيعها جدكًا. نقض مدنى ٢٩ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٤٥١ سنة ٥١ ق ، ١١ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠٠٦ سنة ٥٠ ق ، ٢٣ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١١٢٢ سنة ٥١ ق •

(١٨٨ مكرر) نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠٠٤ سنة ٥٢ ق •

(١٨٨ مكرر) نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٠٩١ سنة ٥٠ ق •

(١٨٩) وقد اورد حكم القاهرة الابتدائية الصادر بتاريخ ١٠ نوفمبر ١٩٧٣ فى القضية رقم ١٣٤٣ سنة ١٩٧٣ مدنى كلى جنوب القاهرة المؤيد فى الاستئناف رقم ٦٠٩٠ س ٩٠ ق بتاريخ ١٥ ديسمبر ١٩٧٤ عبارتنا الواردة فى المتن حرنيا واضاف اليها قوله « ومن ثم فهذا الشرط متوافر فى شقة =

تقتصر على المكان الذى تباشر فيه التجارة أو الصناعة بمعناها الضيق .
وقد طبق القضاء ذلك على بيع صالون حلاقة (١٩٠) وعلى دكان
كواء (١٩١) الخ . ومما يساعد على الأخذ بهذا المعنى الواسع لعبارتى
التاجر والمصنع نص المادة ٢٩/٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ الذى سوى
فى انتقال الاجارة الى ورثة المستأجر بعد وفاته بين مستأجرى الأعيان
لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى ومستأجرىها لمزاولة نشاط مهنى أو
حرفى (١٩٢) .

غير أن محكمة النقض قد جرى قضاؤها على عدم اقرار هذا المعنى
الواسع باعتبار أن نص المادة ٥٩٤/٢ مدنى استثناء من الأصل
العام (١٩٢ مكرر) واشترطت ثبوت الصفة التجارية للنشاط الذى يزاول
فى العين المؤجرة والذى يراد تطبيق حكم بيع الجدك عليه (١٩٢ مكرر ٢)

= النزاع المؤجرة كعمادة طبية « وانظر كتابنا فى عقد الايجار ط ٤ سنة
١٩٨٥ ص ٦١٩ نبذة ٣/٢٥٢ .

وفى هذا المعنى ايضا استئناف مصر الدائرة ١٣ بتاريخ ١٨ مارس
١٩٧٢ فى القضية رقم ٣٢٢٣ سنة ٨٩ ق ، جنوب القاهرة ٣٠ مارس ١٩٧٥
فى القضية ٢٧٠ سنة ١٩٧٤ مدنى جنوب ، استئناف مصر الدائرة ١٥ بتاريخ
٢٤ يونيه ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٢٣٩٥ سنة ٨٩ ق وقد قضى بأن بيع ورثة
الطبيب عيادته بعد وفاته ينطبق عليه حكم المادة ٥٩٤/٢ مدنى ، وحكم آخر
من الدائرة ذاتها بتاريخ ٢٦ نوفمبر ١٩٧٧ فى الاستئناف رقم ٨١٥ سنة
٩٤ ق (مشار اليهما فى نعمان جمعة هامش ٢٤) . وانظر عكس ذلك نقض
مدنى ١٦ مارس ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٦٩٣ — ١٢٦ .
(١٩٠) الاسكندرية الابتدائية الدائرة ١٥ سلكن فى ٢٦ أبريل ١٩٧٣
فى القضية رقم ٦٦٦ سنة ١٩٧٢ الاسكندرية .

(١٩١) الاسكندرية الابتدائية الدائرة ١٢ مسلكن فى ٢٧ يناير ١٩٧٥
فى القضية رقم ٣١٢٨ سنة ١٩٧٤ مدنى الاسكندرية .

(١٩٢) فى هذا المعنى نعمان جمعة فى بحثه سالف الذكر ص ٢٦ .
(١٩٢ مكرر) نقض مدنى ١٥ نوفمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٠٤٢ سنة
٥١ ق ، ٢٣ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١١٢٢ سنة ٥١ ق ، ٢٢ مايو سنة
١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٤١٢ سنة ٥١ ق ، ٣١ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم
١٠٩١ سنة ٥٠ ق .

(١٩٢ مكرر ٢) ١٢ أبريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٢٩٣ سنة ٤٩ ق ، ٢٨
فبراير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٢٦٥ سنة ٤٦ ق (فيما يتعلق بحياكة الملابس) ،
٢١ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥٨٦ سنة ٤٩ ق .

وأن يثبت توافر هذه الصفة وقت إتمام بيع الجدك (١٩٢ مكرر ٣) ، ولا يكفى ثبوتها للنشاط الذى يباشره فيها مشتري الجدك بعد شرائه . ومؤدى ذلك أنها لا ترى تطبيق حكم المادة ٥٩٤/٢ مدنى على نشاطات الحرفيين وأرباب المهن الحرة وغير التجارية كالحياسة والحلاقة والمحاماة والطب . لأن هذه النشاطات لا ينطبق عليها وصف المتاجر أو المصانع الذى نصت عليه المادة ٥٩٤/٢ مدنى (١٩٣) ، ولو وجدت فى المحل بعض

(١٩٢ مكرر ٣) وقد اثبتت أمام محكمة النقض مسألة غلق المحل لفترة من الزمن قبل بيعه ، وهل يعتبر غلقه فى تلك الفترة مزيلا عنه صفة المتجر أم لا ؟ وقد اجابت محكمة النقض بالتعويل على أن عماد بيع المتجر هو السمعة التجارية والاتصال بالملاء ، فإذا كانت مدة الغلق وجيزة ليس من شأنها فقد عنصر الاتصال بالملاء واقتتاد السمعة التجارية ، فانها لا تفقد المحل صفته التجارية ويرد عليه بيع الجدك اعمالا للمادة ٥٩٤/٢ مدنى (نقض مدنى ٢٨ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠١٥ سنة ٥٢ ق) . أما اذا استطالت فترة الغلق بحيث يؤدى الغلق الى انصراف عملاء المحل عنه تدريجيا وفقدته سمعته التجارية ، فتكون قد زالت عن المحل صفته كمحجر ولا ينطبق عليه حكم المادة ٥٩٤/٢ مدنى ويكون بيعه منطويا على ستر لتنازل عن الإيجار حاصل دون إذن من المؤجر (نقض مدنى ٢٨ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٦٣٠ سنة ٥٣ ق) .

(١٩٢) نقض مدنى ١٦ مارس ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٤٦٧ سنة ٤٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٦٣٣ — ١٢٦ وقد جاء فيه : « اذ كان النص فى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ مدنى على انه « ومع ذلك اذا كان الامر خاصا بإيجار عقار انشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستاجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بابقاء الإيجار ... » بدل على أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستاجر التنازل عن الإيجار على خلافه متى كان الشيء المؤجر عقارا مملوكا لشخص وانشأ فيه المستاجر محلا تجاريا ، سواء كان متجرا أو مصنعا ، بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذى كان يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع ، وكان ما أورده الحكم المطعون فيه ينطوى على خطأ فى تطبيق القانون ، ذلك أنه عول فى اعتبار العين المؤجرة — وهى محل حلاقة — من قبيل المتجر الذى يباح التنازل عن إيجاره على أن مشتربه استقله فى تاريخ لاحق على البيع فى ممارسة عمل تجارى ، مع أن العبرة فى التعرف على طبيعة المحل المبيع انها يكون وقت البيع لا بعده ، لما كان ذلك وكان الحكم قد تحجب عن بحث ما اذا كانت المستاجرة تمارس نشاطا تجاريا فى المحل عند إبرام البيع ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون علاوة على القصور فى التسيب ، وايضا ١٢ أبريل ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ١ — ١٠٩٢ — ٢١٠ .

البضائع والأدوات (١٩٣ مكرر) •

وقد أكدت محكمة النقض اتجاهها هذا في حكمها الصادر بتاريخ ٣٠ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٣٧٦ سنة ٤٩ ق حيث قررت أن نص المادة ٢/٥٩٤ مدني استثناء من الأصل المقرر وهو الزام المستأجر باحترام عقد الايجار فيما نص عليه من حظر التنازل عن الايجار ، اقتضاه حرص المشرع على استبقاء الرواج التجارى في حالة اضطرار صاحبه الى التوقف عنه • ويشترط لتطبيقه أن يكون المكان المؤجر مستعملا لممارسة الأعمال ذات الصفة التجارية والتي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواها من الأماكن التي لا يمارس فيها هذا النوع من النشاط ، ولكن المحكمة اعتبرت أنه يكفي لاسباغ هذه الصفة التجارية على عمل صاحب المهنة أو الحرفة أن يكون هذا لا يقتصر على العمل بمفرده بل يستخدم عمالا أو آلات يضارب على عمل هؤلاء العمال أو انتاج تلك الآلات (١٩٤) ، مما مؤداه أن الحلاق والكواء اذا كان يعمل بمفرده دون استخدام عمال أو آلات يعتبر نشاطه حرفيا وليس تجاريا فلا يجوز له التمسك بالمادة ٢/٥٩٤ مدني • واذا كان يستخدم في مباشرة حرفته عمالا أو آلات يضارب على عملها أو انتاجها يعتبر صاحب متجر ويجوز له التمسك بالمادة ٢/٥٩٤ مدني • وقد أكدت محكمة النقض هذا القضاء في أربعة أحكام أصدرتها أخيرا

(١٩٢ مكرر) نقض مدني ١٢ ايل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٢٩٣ سنة

٤٩ ق •

(١٩٤) نقض مدني ٣٠ أبريل ١٩٨٠ مجلة القضاة عدد يناير وأبريل ١٩٨١ ص ٣١٥ و ٣١٦ وقد جاء فيه أنه يشترط لاسباغ الصفة التجارية على عمل صاحب الحرفة أن يستخدم عمالا أو آلات يضارب على عمل هؤلاء العمال أو انتاج تلك الآلات • أما اذا اقتصر الامر على مباشرة حرفته بمفرده انتفت صفة المضاربة ويصبح من الحرفيين ولا يعتبر أنه قد أنشأ متجرا بالمكان المؤجر إذ تقوم صلته بعملائه في هذه الحالة على ثقتهم في شخصه وخبرته ، بخلاف محل التجارى الذي يتردد عليه العملاء لثقتهم فيه كمنشأة مستقلة عن شخص مالكه ، ١٦ يناير ١٩٨٦ في الطعن ٢٤٢ سنة ٥٥ ق ، ١٢ أبريل ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١ — ١٠٩٣ ، ١٧ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٥٤٨ •

أولها بتاريخ ١١ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠١٦ سنة ٥٠ ق أكدت فيه وجوب ممارسة مشتري الجذك ذات النشاط الذي كان يزاوله فيه بائعه. وثانيها بتاريخ ٢٨ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٠٩ سنة ٥٧ ق قررت فيه أن اسباغ الصفة التجارية على عمل صاحب الحرفة شرطه استخدام عمالا أو آلات يضارب على عملهم أو على انتاج هذه الآلات وأن انتفاء صفة المضاربة هذه يمنع من اعتبار المكان المؤجر له لمزاولة نشاطه فيه متجرا يرد عليه حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى. • وثالثها بتاريخ ٢٣ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٢٢ سنة ٥١ ق قررت فيه أنه يجب أن يكون شراء الجذك بقصد ممارسة ذات النشاط الذي كان يزاوله البائع. • ورابعها بتاريخ ٥ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩١٣ ، ١١٤٤ سنة ٥٢ ق وقد قررت فيه المبدأ ذاته (١٩٤مكرر) • وخامسها بتاريخ ١٦ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٢٥ سنة ٥٢ ق وقد أكدت فيه رأيها بعد أن كررت أن حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى إنما هو استثناء من الأصل وأن الدافع الى تقريره هو حرص الشارع على استبقاء الرواج التجارى ممثلا في عدم توقف الاستثمار الصناعى أو التجارى في حالة اضطراب صاحبه الى التوقف عنه ، ولما كان الجامع بين صورتى الاستثمار هاتين هو توافر الصفة التجارية فيهما بأن يكون المحل مستغلا في نشاط تجارى قوامه الاشتغال بأعمال تجارية يعتبر فيها المحل التجارى مالا منفصلا عن شخص صاحبه بما يتيح التصرف فيه بالبيع ، فان انتفت الصفة التجارية عن نشاط مستغله بأن كان مستغلا في نشاط حرفى قوامه الاعتماد — وبصفة رئيسية — على استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر عملا تجاريا مما عنته المادة سالفه الذكر ، ذلك أن الحرفى الذى يتخذ من العمل اليدوى أساسا لنشاطه ومصدر الرزقه ولا يستخدم عمالا يضارب على عملهم أو آلات يضارب على انتاجها لا يكون له صفة التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة

تجاريا حتى لو اقتضت مزاولته شراء بعض البضائع أو تصنيع بعض المواد استكمالا لمطالب المهنة أو الحرفة ... ومن ثم تلحق تلك الأعمال بالمهنة أو الحرفة وتأخذ حكمها فيخضعان معا لنظام قانون واحد هو الذى يحكم العمل الأصلى الرئيسى ... وكان الحكم المطعون فيه قد جرى فى قضائه على عدم اعتبار العين التى تمارس فيها المطعون ضدها الثالثة نشاطها فى رسم وطباعة الأقمشة عملا تجاريا فى حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى استنادا الى ما تبين له من أوراق الدعوى من أنها كانت تتخذ العمل اليدوى أساسا لنشاطها مستعينة فى ممارستها بمهارتها الشخصية وخبرتها العملية وعدم استخدامها عمالا تضارب على عملهم أو آلات تضارب على انتاجها استقلالا عن شخصيتها أو اسما تجاريا مميزا مع خلو العين من أية عناصر مادية ذات قيمة ، وكان ما استخلصه الحكم سائغا ومقبولا وله أصله الثابت بالأوراق وفى حدود ما لقضى الموضوع من سلطة تقدير الدليل ... فان النعى عليه بما جاء فى سبب الطعن يكون على غير أساس •

وطبقت ذلك على عيادة الطبيب ، فرغضت اعتبارها جدكا مما ينطبق عليه حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى (١٩٤مكرر ٢) ، وفرقت فيما يتعلق بمكتب المهندس فيما اذا كان مهندسا مشرفا فلا يعتبر مكتبه متجرا ، وما اذا كان مهندسا مقاولا يورد أدوات فيعتبر مكتبه متجرا (١٩٤مكرر ٣) •

واعترفت ممارسة الطب مهنة لا تجارة ورفضت تطبيق المادة

(١٩٤مكرر ٢) نقض مدنى ١٢ مايو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢٢٢ — ٢٤٥ . انظر ايضا نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٧٩ المجموعة ذاتها ٢٠ — ١ — ٥٤٨ — ١٠٤ ، وايضا نقض مدنى ٢٥ ديسمبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٨٩٨ سنة ٥١ ق .

(١٩٤مكرر ٣) نقض مدنى ٢٧ نوفمبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٦٠ سنة ٥٠ ق .

٢/٥٩٤ على بيع عيادة الطبيب (١٩٤مكرر٤) ، وكذلك ممارسة مهنة الحلاقة (١٩٤مكرر٥) وممارسة نشاط لحام الأوكسجين (١٩٤مكرر٦) ونشاط تفصيل الملابس (١٩٤مكرر٧) .

ولكن ماذا يكون رأيها اذا ثبت أن الطبيب يستخدم أطباء آخرين أو عمالا يساعدونه في العمل أو كانت عيادته مزودة بآلات وأجهزة طبية كالسماعة ورسام القلب وأجهزة الأشعة المختلفة وأجهزة العلاج الطبيعى الخ (١٩٤مكرر٨) .

ولا يسرى حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى الا على العقار الكائن به المتجر ، فلا يمتد الى مكان ملحق به استأجره صاحب المتجر من مالك آخر ليكون مخزنا لبضائع المتجر (١٩٥) .

ويعد الفصل في اعتبار المكان المؤجر جدكا أم لا مما يخضع للقواعد العامة ، أى أنه لا يعد من المنازعات الايجارية التى كانت الأحكام التى تصدر فى شأنها لا تقبل الطعن فيها طبقا للمادة ١٥ من القانون ١٢١/

(١٩٤مكرر٤) نقض مدنى ١٦ نوفمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٨٣ سنة ٤٧ ق .

(١٩٤مكرر٥) نقض مدنى ٢٩ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٤٥١ سنة ٥٤ ق .

(١٩٤مكرر٦) نقض مدنى ٢٠ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٣٩ سنة ٥١ ق .

(١٩٤مكرر٧) نقض مدنى ١٢ أبريل ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ١٠٩٣ — ٢١٠ .

(١٩٤مكرر٨) قرب السيد خلف محمد فى ايجار وبيع المحل التجارى سنة ١٩٩١ ص ١١٤ وما بعدها .

(١٩٥) نقض مدنى ٢١ يونيه ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٨٨٥ سنة ٤٧ ق ،

مجلة القضاة عدد يناير أبريل سنة ١٩٨١ ص ٢٥٥ ، ٣١ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٠٩١ سنة ٥٠ ق ، و ٩ يوليه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٨١٨ سنة ٥٣ ق .

١٩٤٧ (١٩٥ مكرر) .

ويشترط فوق ذلك أن يكون المحل التجارى معلوكا لمستأجر العين التى أنشئ فيها سواء كان هذا المستأجر هو الذى أنشأه فيها ، أم كان قد تلقى ملكيته ممن أنشأه (١٩٦) ، لأنه إذا لم يكن مالكا اياه فان نزوله عنه لا يكون بيعا يسرى عليه حكم المادة ٥٩٤ مدنى ، بل نزولا عن الاجارة فصحب لا يسرى عليه حكم تلك المادة (١٩٧) ، كما اذا كان مالك العقار هو الذى أنشأ فيه المحل التجارى أو الصناعى ، ثم أجره ، فنزل المستأجر عن اجارة ذلك المحل الى الغير (١٩٨) . وكذلك لو أنشأ مالك العقار المتجر أو المصنع فى جزء من العقار الذى يملكه ، ثم باع هذا المتجر أو المصنع ، اذ لا يكون ثمة حق فى اجارة المكان داخلا فى بيع المتجر أو المصنع (١٩٨ مكرر) ويعتبر المشتري مستأجرا جديدا للمكان

(١٩٥ مكرر) استئناف مصر الدائرة ١٥ فى ٣ يناير ١٩٧٩ فى الاستئناف رقم ٢٤٨ سنة ٨٧ ق .

(١٩٦ و ١٩٧) نقض مدنى ٢٣ يونيه ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ - ١٤٠٥ ، وايضا نقض مدنى ٢٢ نوفمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٨٨ سنة ٥٠ ق ، جنوب القاهرة الدائرة ٨ فى ١٢ ديسمبر ١٩٧٦ فى القضية رقم ٣٢٨٥ سنة ١٩٧٦ مدنى كلى جنوب .

(١٩٨) اما اذا قام المالك ببيع المحل التجارى الذى أنشأه فى عقار مملوك له وأجر فى الوقت ذاته هذا العقار الى مشتري الجدد ، جاز للمشتري أن يبيع المحل التجارى بما فيه حق الاجارة (انظر نعمان جمعة فى بحثه سالف الذكر ص ٤٣) .

(١٩٨ مكرر) نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ - ١١٩٩ - ٢٢٨ وقد جاء فيه انه اذا أنشأ مالك العقار متجرا فى جزء منه ، ثم باع هذا المتجر ، فان البيع لا يشمل حقها فى اجارة المكان لانه لم يكن يوجد حق اجارة واذا ذكر فى البيع انه يشمل حق الاجارة ، فان هذا النص يعتبر واردا على غير محل ولا تدخل الاجارة فى البيع ، واذا وافق المالك على أن ينتفع المستأجر بالعين المنشأ فيها الجدد ، فيعتبر ذلك اجارة مستقلة عن الجدد ويسرى عليها قانون ايجار الامكن .

المنشأ فيه المتجر أو المصنع الذي اشتراه ، وتسرى عليه أحكام قانون
ايجار الأماكن (١٩٩) . وكذلك اذا باع الجدك وارث ماله ، وكان حق
الاجارة قد انتضى بوقاة ذلك المالك مستأجر المكان ولم ينتقل الى ذلك
الوارث ، أو اذا باع المستأجر الجدك بعد أن أنهى الاجارة بالتبنيه على
المؤجر بانهائها أو بتسليمه اقرارا بانهائها (٢٠٠) .

ويجب أن يبين عقد البيع ملكية البائع للجدك أو صفة وكيل المالك
الذي يباشر البيع وسند وكالته الذي يفوضه في البيع (٢٠١) .

ومع أن محكمة الموضوع لها السلطة المطلقة في تحديد العنصر
المعنوي الذي يلزم توافره في الحالة المعروضة لاعتبار البيع واردا على
جدك (٢٠٢) ، فإنه من المقرر أن تكيف موضوع التعاقد - بأنه منشأة
تجارية أو صناعية أم ليس كذلك يعتبر مسألة قانونية تخضع لرقابة
محكمة النقض لأنه يتوقف عليه تعيين النظام القانوني الذي يطبق على
هذا الموضوع . والعبرة في هذا التكيف بحقيقة الواقع لا بالوصف
الذي أسبغه العقدان على عقدهما (٢٠٢ مكرر) ، وكثيرا ما استعملت
محكمة النقض سلطتها في هذا الشأن (٢٠٣) . فقررت أنه يتعين على

(١٩٩) نقض مدني ٢٦ مايو ١٩٧٦ في الطعن رقم ٤٧٦ سنة ٤٢ ق
مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١١٩٩ - ٢٢٨ .

(٢٠٠) أنظر تطبيقا لذلك في استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ ايجارات
بتاريخ ٢٥ ديسمبر ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٨٧٢ سنة ٩٢ ق .
(٢٠١) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٠ فبراير ١٩٧٥
في الاستئناف رقم ٣٢٨ سنة ٨٨ ق .

(٢٠٢) نقض مدني ١٨ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ -
١٣٣٩ - ٢١٣ وما تقدم في الهامش ١٨٤ .

(٢٠٢ مكرر) نقض مدني ١٢ ابريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٢٩٣ سنة
٤٩ ق مجموعة أحكام النقض ٣١ - ١٠٩٣ - ٢١٠ .

(٢٠٣) نقض مدني ٦ مارس ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ - ٦٢٨ =

المحكمة أن تستظهر في حكمها طبيعة العين المؤجرة وما اذا كانت تعتبر محلا تجاريا أم لا تعتبر كذلك (٢٠٣مكرر) .

وانه اذا قدم المستأجر مستندات ذات دلالة مؤثرة في اثبات نوع النشاط الذي كان يزاوله قبل بيع انعين المؤجرة . فلا يجوز للمحكمة أن تعرض عنها والا كان حكمها مشويا بالقصور (٢٠٣مكرر) .

وانه اذا أعرض الحكم عن المستندات الدالة على ممارسة المستأجر النشاط التجاري في المحل المبيع ، ونفى عن ذلك المحل صفة المتجر فانه يكون مشويا بالقصور (٢٠٣مكرر) .

وانه اذا دفع مشتري الجدد بأن المستأجر السابق كان يضارب على عمل عماله الذين يستخدمهم ولم يقل الحكم كلمته في هذا الدفع مكثفيا بالقول بعدم انطباق المادة ٢/٥٩٤ مدني فانه يكون معيبا بالقصور (٢٠٣مكرر) .

وانه يتعين على المحكمة أن تواجه دفاع المؤجر بأن المكان المؤجر

١٠٨ ، ٢٨ ديسمبر ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ١١١٥ — ١٨٩ ،
٩ مارس ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ٢٧٦ — ٥٩ ، ١٧ فبراير ١٩٧٣
مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٢٦٠ — ٤٦ ، ٣ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام
النقض ٢٤ — ٢٧٢ — ٦٧ .

(٢٠٢مكرر) نقض مدني ٢٧ نوفمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ٦٠ لسنة
٥٠ ق .

(٢٠٢مكرر) نقض مدني ٢٨ فبراير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٥٥٨ لسنة
٥٤ ق .

(٢٠٢مكرر) نقض مدني ٢٧ نوفمبر ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٥١ لسنة
٥٣ ق .

(٢٠٣مكرر) نقض مدني ٣٠ أبريل ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض
٣١ — ١٢٧٤ — ٢٤٢ .

لا ينطبق عليه وصف المحل التجارى وأن ترد عليه والا شاب حكمها
القصور (٢٠٣مكرر٥) .

وانه يتعين أن يبين الحكم الدليل الذى استمد منه انتفاء صفة
المحل التجارى عن عين النزاع وقت بيعها وأن النشاط الذى يزاول بها
حرفى وليس تجاريا (٢٠٣مكرر٦) .

وأن عدم وجود آلات من نوع معين بالمنشأة وتفاهة المنقولات
الموجودة بها وتفاهة ثمن بيعها لا يعد دليلا على انتفاء صفة المحل
التجارى (٢٠٣مكرر٧) . وقد قضت بأن انشاء شركة سورية وبيعها
بالجدة يعتبر من قبيل النزول عن الايجار بدون اذن من المالك ويستوجب
الاخلاء (٢٠٣مكرر٨) .

١٩٨ — وعن الشرط الثانى — يجب أن يكون انشاء المتجر أو
المصنع فى العين المؤجرة غير مخالف لشروط عقد الايجار ، أى أن يكون
فى حدود الغرض الذى استؤجرت من أجله العين المؤجرة ، وفى ذلك
تقول محكمة النقض انه وان كانت المادة ٢/٥٩٤ مدنى قد أجازت
للمستأجر — اهدارا للشرط الاتفاقى المانع له من التنازل عن الايجار —
أن يتنازل عنه اذا كانت العين المؤجرة منشأ بها مصنع أو متجر وبالشروط
الأخرى الواردة بالنص ، الا أن ذلك مشروط حتما بأن يكون استعمالها
فى هذا الغرض مصرحا به فى العقد ، أو فى القليل مسكوتا
عنه ، بأن يتراضى المتعاقدان على استعمال العين فى أغراض الصناعة

-
- (٢٠٣مكرر٥) نقض مدنى ٢٧ نوفمبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٤٢١ سنة
٤٩ ق .
(٢٠٣مكرر٦) نقض مدنى اول مارس ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٩٩٨ سنة
٥٨ ق .
(٢٠٣مكرر٧) نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١١٥٢ سنة
٥٥ ق .
(٢٠٣مكرر٨) نقض مدنى ١١ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٣٤٠ سنة
٤٧ ق .

أو التجارة أو لا يحظر المؤجر على المستأجر استعمالها كذلك . أما حيث يحددان في عقد الايجار الغرض من التأجير على نحو آخر مغاير أو يحظر المؤجر على المستأجر استعمال العين في هذين الغرضين ، فإن مخالفة المستأجر لهذا الحظر باتخاذها من العين مصنعا أو متجرا بغير موافقة من المؤجر يعتبر نقضا من جانبه لما تم الاتفاق عليه ، مما يوجب رد مسعاه عليه ، فلا يحق له تبعا لذلك أن يتخذ من هذه المخالفة سبيلا لمقارفة مخالفة أخرى هي التنازل عن الايجار على خلاف شروط العقد (٢٠٤) . غير أن محكمة النقض بعد أن أخذت تشترط أن يكون شراء الجذك بقصد ممارسة ذات النشاط الذى كان يمارسه البائع (أنظر الهامش ١٨٢) ، يبدو أنها اتجهت الى أن تتول على النشاط الفعلى الذى يمارسه البائع فى العين المؤجرة عند البيع ، ولو كان هذا النشاط مخالفا أو مغايرا للنشاط المصرح به فى عقد الايجار فهم يقول فى حكم لها بتاريخ ٢٢ أبريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٦ سنة ٥١ ق ان نص المادة ٢/٥٩٤ مدنى يدل على أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر التنازل عن الايجار على اطلاقه متى كان الشيء المؤجر عقارا أنشأ فيه المستأجر متجرا أو مصنعا بشرط أن تثبت له الصفة التجارية للنشاط الذى كان يزاوله المتنازل وقت اتمام بيع المتجر أو المصنع ، والعبارة فى ذلك هى بحقيقة الواقعة وليس بما أثبت بمقد البيع ، أو بما أفصح عنه بمقد الايجار غرضا للاستعمال ، بمعنى أن العين اذا أوجرت لاقامة مصنع أو متجر فيها ، وقعد المستأجر عن ذلك واستعملها فى غرض مخالف ، فليس له أن يبيعها جدكا متذعرا بما أثبتته عقد الايجار غرضا للاستعمال ، كما أنه اذا أنشأ المستأجر متجرا أو مصنعا بالعين خلافا لغرض الاستعمال المتفق عليه ، فإن ذلك لا يحول

(٢٠٤) نقض مدنى ٢١ يونيه ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٨٨٥ سنة ٤٧ ق ، مجلة القضاة عدد يناير أبريل ١٩٨١ ص ٢٥٥ . قارن نقض مدنى ٢٢ أبريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٦ سنة ٥١ ق المشار اليه آنفا فى الهامش ١٨٨ .

دون بيعها جدكاً منى توافرت الشروط المنصوص عليها فى المادة ٢/٥٩٤ مدنى وليس من بينها أن يتفق غرض الاستعمال الوارد بالمعقد مع النشاط الذى يمارس فى الميعن وقت بيعها جدكاً ، وان كان ذلك لا يحول بين المؤجر وبين طلب الاخلاء لتغيير الاستعمال المنطوى على المخالفة اذا ما تحقق سببه ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، واعتد بما اتفق عليه الطرفان فى عقد الايجار غرضاً للاستعمال دون الواقع الفعلى للنشاط وقت البيع ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وقد حجب ذلك عن بحث مدى توافر الشروط المنصوص عليها بالمادة ٢/٥٩٤ مدنى ، غشابه قصور بما يوجب نقضه .

ويجب أن يتمسك مشتري الجدك أمام محكمة الموضوع بمزاوَلته فيه بعد شرائه ، ذات النشاط الذى كان يزاوله فيه البائع ، ولا يقبل منه التمسك بذلك لأول مرة أمام محكمة النقض .

١٩٩ — وعن الشرط الثالث — يجب أيضاً أن يبين عقد بيع الجدك الضرورة التى ألجأت صاحب المتجر الى بيعه (٢٠٥) ، أو على الأقل أن يثبت فى الدعوى قيامها (٢٠٦) . ويكون تقديرها متروكاً للمحكمة

(٢٠٤ مكرر) نقض مدنى ٥ مايو ١٩٨٨ فى الطعنين رقمى ٩١٩ ، ١١٤٤ لسنة ٥٢ ق .

(٢٠٥) مصر الابتدائية ٦ مايو ١٩٧١ فى الدعوى رقم ٢٣٦٠ سنة ١٩٦٩ المؤيد من محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ٢٨ ايجارات) بتاريخ ١٨ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٩٩٠ سنة ٨٨ ق ، وايضاً استئناف القاهرة الدائرة ١٥ بتاريخ ٢٢ ابريل ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٢٢٩٠ سنة ٩٢ ق . انظر فى هذا المعنى نعمان جمعة فى عقد الايجار سنة ١٩٧٢ ص ٣٠٠ .

(٢٠٦) قضت محكمة مصر الابتدائية بأنه يجب أن يبين العقد الذى حصل فيه النزول عن الايجار هذه الضرورة التى اضطرت المستأجر الى النزول ، أو على الأقل أن يبينها المستأجر فى دعوى الاخلاء المرفوعة عليه من المؤجر بسبب هذا النزول وأن يتمسك بها فى تلك الدعوى ، والا فان حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى لا ينطبق على نزوله عن الايجار الى الغير ، فلا يعتبر هذا النزول نزولاً عن جدك بل مجرد تأجير من الباطن أو نزول عن ايجار عباى يجوز =

تستخلصه من ظروف البيع وتستترشد في ذلك بالأسباب الباعثة عليه والدواعي التي حفزت اليه (٢٠٧) . وليس للضرورة ضابط قانوني محدد (٢٠٨) ، وليس لزاما أن تكون خارجة عن ارادة البائع أو ناشئة عن ظروف قهرية لا سبيل الى تلافيها ولا مفر من الاذعان اليها (٢٠٩) . فان هذا اذا جاز في بيان السبب الأجنبي الذي تدفع به مسؤولية المدين عموما عن الاخلال بالتزاماته العقدية لا يجوز في بيان الضرورة التي تدعو الى بيع الجدد . وتقول محكمة النقض في ذلك أن الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع في حكم المادة ٢/٥٩٤ مدني لا يشترط أن تكون

= للمؤجر أن يطلب اخلاء العين المؤجرة (مصر الدائرة ٧ في ٣١ مايو ١٩٦٦ في القضية ١٩٦٧/٥٩٣ والدائرة ٢٨ في ٢٠ فبراير في القضية ١٩٦٨/٥٣٧) . وفي هذا المعنى أيضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٩ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٠٦٦ سنة ٨٨ ق .

(٢٠٧) نقض مدني ١٥ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٦٣ — ٢٩٣ ، نقض مدني ٢٧ أبريل ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٠٧٥ — ١٨٤ وايضا نقض مدني ٢٢ فبراير ١٩٧٨ في الطعن رقم ٦٠٧ سنة ٤٤ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٥٥٨ — ١٠٩ ، وفي هذا المعنى محمد على امام في الايجار ص ٤٠٦ ، والصدرة في الايجار سنة ١٩٥٦ ص ٢٦٤ ، توفيق العطار في أحكام الايجار الطبعة الثانية سنة ١٩٨٢ ص ٥٨٣ .

(٢٠٨) نقض مدني ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٦٥٣ — ٢٩٣ وقد جاء فيه أن المشرع لم يضع في المادة ٢/٥٩٤ مدني ضابطا لما يستهدى به في تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع والتي يترتب على توافرها الإبقاء على الايجار للمشتري رغم الشرط المانع ، بل ترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصها من ظروف الدعوى وملابساتها دون معقب من محكمة النقض متى اقامت قضاها على أسباب سائفة مستعدة من أصل ثابت بالاوراق ومؤدية عقلا الى النتيجة التي انتهت اليها ، أيضا ٢٠ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن ٨٠٨ سنة ٤٩ ق .

(٢٠٩) انظر استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات في ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ١٢٥٦ سنة ٨٧ ق ، نعمان جمعة ص ٥٠ ، ٢٠ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٨٠٨ سنة ٤٩ ق ، نقض مدني ٢٦ أكتوبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢٠٣٢ سنة ٥٠ ق ، ١٨ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٤ سنة ٥١ ق .

نتيجة قوة القاهرة وانما يجب أن تكون مؤدية الى وقف نشاط المستأجر الذى كان يزاوله في العين المؤجرة والى عدم عودته الى مباشرة هذا النشاط ذاته في تاريخ معاصر بحيث يكون بيع المتجر أو المصنع هو آخر عمل يباشره بائع المتجر في ميدان هذا النشاط (٢٠٩مكرر) ، وبناء على ذلك رفضت محكمة النقض اجازة بيع الجدك في حالة قرر فيها البائع أنه باع مصنعه المنشأ في العين المؤجرة بطريق الجدك الى المشتري لاتساع نشاطه وحاجته الى مكان أكثر اتساعا لمباشرة ذات النشاط لرواج تجارته . وقالت في تسبيب رفضها أن المستأجر مازال يباشر النشاط ذاته في مكان آخر وهو أمر تقتضى به حالة الضرورة التى تبرر بيع الجدك (٢٠٩مكرر) . كما قالت في حكم آخر أحدث عهدا أنه لا يعتبر من قبيل الضرورة الملجئة في هذا المجال أن يستهدف مالك المتجر أو المصنع من بيعه مجرد الكسب ثم يعود في وقت معاصر الى ممارسة ذات النشاط الذى كان يزاوله ، بل يتعين قيام ضرورة تضرع حذا لهذا النشاط بالذات ويكون التصرف بالبيع هو آخر عمل يقوم به في ميدانه . فاذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما استخلصه من أن المطعون ضده الثانى الذى ظل يمارس ذات النشاط الصناعى بعين أخرى بعد بيعه عين النزاع للطاعن وانتهى من ذلك الى نفي الضرورة الملجئة لبيعه المصنع الى الطاعن ، فإن النعى عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس (٢٠٩مكرر) .

وكذلك لم تعتبر محكمة النقض ضرورة ملجئة للبيع مرض المستأجر

(٢٠٩مكرر) نقض مننى ٢٦ اكتوبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢٠٣٢ سنة ٥٠ ق ١٨ ، يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٤ سنة ٥١ ق ٢٨ ، يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٢٩ سنة ٥١ ق .

(٢٠٩مكرر) نقض مننى ٢٣ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٢٤٢ سنة ٤٨ ق .

(٢٠٩مكرر) نقض مننى ٢٦ اكتوبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢٠٣٢ سنة ٥٠ ق ٢٢ ، و ٢٢ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٠٥ سنة ٥٢ ق .

مرضا لم يقعه عن العمل كلية ، وانما اقتصر على أن يدعو الى قصر نشاطه على أحد محلين تجاريين كان يزاول فيهما تجارته ، اذ تتعمد الضرورة باستمرار ممارسة المستأجر بائع الجدد نفس نوع التجارة في مكان آخر (٢٠٩مكرر) ، كما لم تعتبر كبر سن المستأجر بائع الجدد ضرورة ملجئة للبيع حيث لم يكن يمنعه من مزاولة نفس النشاط الذي لم يكن يتطلب جهدا كبيرا (٢٠٩مكرر) ، ثم قضت بأنه اذا قامت بالطبيين اللذين يملكان مستشفى ضرورة ألجأتها الى بيعه ، ثم عاد أحدهما الى ممارسة مهنة الطب فان ذلك لا ينفي الضرورة التي ألجأت الطبيين كليهما الى بيع المستشفى (٢٠٩مكرر) . على أن المحكمة استدركت على قضائها سالف الذكر بأن قررت في حكمها الصادر بتاريخ ١٨ ديسمبر ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢١٥٩ سنة ٥٣ ق أنه ولئن كانت عودة المستأجر البائع الى ممارسة ذات النشاط تنفي حالة الضرورة باعتبار أن هذا المسلك يكشف عن أن البيع لم يكن الا ابتغاء الكسب ، الا أنه اذا ما توافرت حالة الضرورة من واقع آخر وظروف مغايرة وانتفت بذلك شبهة الكسب من وراء البيع ، فان ممارسة البائع ذات نشاطه أو مهنته ليس من شأنه نفي حالة الضرورة ، وقالت في ذلك أنه متى ثبتت الضرورة التي ألجأت المستأجر لبيع محله ، فان مجرد ثبوت اشتغاله لدى محل آخر بعد البيع لا ينفي بذاته الضرورة الملجئة للبيع طالما توافرت هذه الضرورة من واقع آخر وانتفت شبهة الكسب من وراء البيع (٢٠٩مكرر) .

ولا عبرة بما اذا كانت الظروف المؤدية لهذه الحالة خارجة عن ارادة

-
- (٢٠٩مكرر) نقض مدني ٢٨ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٢٩ سنة ٥١ ق .
(٢٠٩مكرر) نقض مدني ١٦ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٧٧٤ سنة ٥٠ ق .
(٢٠٩مكرر) نقض مدني ٢٨ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠١٥ سنة ٥٢ ق .
(٢٠٩مكرر) نقض مدني ١٨ ديسمبر ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢١٥٩ سنة ٥٣ ق .

المستأجر أو بسبب منه • ولحكمة الموضوع تقدير هذه الظروف دون معقب عليها من محكمة النقض متى كان تقديرها سائعا (٢١٠) •

فقد يكون البيع حاصلًا بسبب افلاس البائع أو اعساره (٢١١) أو كساد عمله (٢١٢) أو مرضه (٢١٣) أو هجرته (٢١٤) أو اعتزاله عمله

(٢١٠) نقض مدنى ٢٢ فبراير ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٦٠٧ سنة ٤٤ ق • ويقول الدكتور نعمان جمعة أن الضرورة المطلوبة هنا ليست بانقطع القوة القاهرة ، أى الظروف التى يستحيل توقعها أو تلافيها ، وهى من ناحية أخرى ليست مجرد ارتباك الأحوال أو نقص الأرباح أو حتى مجرد حدوث الخسائر ، وإنما هى فى تقديرنا امر وسط ، فهى الظروف التى يصعب على صاحب المحل تقاديرها أو توقعها (فى بحثه آنف الذكر ص ٤٨) ، وانظر أيضا سمير تنباغو فى عقد الإيجار سنة ١٩٧٠ ص ٢٧٢ ، وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٦ أكتوبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٢٠٣٢ سنة ٥٠ ق ، ١٦ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٧١٤ سنة ٥٠ ق ، ٢٨ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٣٢٩ سنة ٥١ ق •

(٢١١) اشترطت محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ٢٨ ايجارات) فى حكمها الصادر فى الاستئناف رقم ٣٢٤٣ سنة ٩١ ق بتاريخ ٢٠ أبريل ١٩٧٥ أن يثبت اعسار المستأجر الاصلى بائع الجذك على وجه التعيين ورفضت احلال مشتري الجذك محل بائعه فى اجارة المكان ، فقالت ان انكماش التجارة فى حد ذاته قد يكون راجعا اصله لنشاط معين فى ظروف معينة ولم يثبت الحد الذى وصل اليه هذا الانكماش وهل ادى الى الاعسار فعلا ، وليس بدليل على قيام الاعسار تأخر المستأجر فى أداء اجرة المكان • فانه كان يؤديها على كل حال بعد أن يطيل الى آخر مرحلة فى الاجراءات تسمح بسداد مانع من الاخلاء ، فهذا الموقف منه هو دليل الماطلة وليس دليل الاعسار ، ولم يثبت مما قدمه المستأنف ضده الثانى (مشتري الجذك) مرض مقعد للمستأنف ضده الاول (بائع الجذك) عن ممارسة تجارته حتى يكون فى ذلك باعث اضطرارى الى بيع المحل •

(٢١٢) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ١٢٥٦ سنة ٨٧ ق (نعمان جمعة ص ٥٠) •

(٢١٣) القاهرة الابتدائية (الدائرة ١٨) بتاريخ ١٠ نوفمبر ١٩٧٣ فى القضية رقم ١٣٤٣ سنة ١٩٧٣ مدنى كلى جنوب القاهرة المؤيد لاسبابه فى الاستئناف رقم ٦٠٩ سنة ٩٠ ق مدنى بتاريخ ١٥ ديسمبر ١٩٧٤ وقد جاء فيه فى هذا الخصوص قوله : « وفى مقام توافر الشرط الثانى ، مان =

والتحاقه باحدى وظائف القطاع العام (٢١٥) أو وفاة صاحب المتجر (٢١٦) أو وجود منافسين أقوى له أو لاستحكام الخلاف بين الشركاء فيما اذا كان المحل تملكه شركة من شركات التضامن أو

= المحكة ترى في مرض المدعى عليه الاول الذى قام الدليل عليه من واقع الشهادة الطبية المقدمة منه والذى ينمئذ في مرضه باحدى امراض القلب التى تعوقه عن أداء مهنته كطبيب ، ضرورة تنفعه الى بيع العيادة والتنازل عن عقد ايجارها وهى ضرورة تخضع لتقدير المحكة على نحو ما سلف « ، وايضا طنطا الابتدائية ١٤ ديسمبر ١٩٥٠ المحل ٣١ - ١٤١٢ - ٤٧٢ ، قارن عكس ذلك استئناف مختلط اول مارس ١٩٤٩ (٦١ ص ٦٠) . وهو محل نظر .

استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات ١١ نوفمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٥٩٩٤ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه أن حالة المرض تنهض ضرورة لجنة لبيع الجدل ولو كان المرض لا يمنع البائع من مباشرة جميع نشاطاته ، بل يكفى أن يعجزه عن النهوض بها جميعا ويضطره الى الكف عن بعضها ، ويكون له الخيار بين ما يكف عنه ، ولا يصح أن يلزم بالاحتفاظ بإدارة الجراج الذى اراد أن يتخلى عنه بالبيع اذا كان المرض يحول دون احتفاظه بهذه الادارة بالإضافة الى ادارة دار للسینما الخاصة به ، وليس لاحد أن يجبره على أن يتصرف فى السینما دون الخارج . وايضا من الدائرة ذاتها بتاريخ ٢٦ نوفمبر ١٩٧٧ في الاستئناف رقم ٨١٥ سنة ٩٤ ق (نعمان جمعة ص ٤٩) ، وايضا طنطا الابتدائية ١٤ ديسمبر ١٩٥٠ المحل ٣١ - ٤٠٢ - ٤١٢ ، لبیب شنب فى الايجار سنة ١٩٦٤ ص ٤٠٢ ، منصور مصطفى منصور فى البيع والايجار ص ٥٧٢ .

(٢١٤) استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ ايجارات ٢٢ نوفمبر ١٩٧٥ فى الاستئناف رقمى ٣٠٨٨ سنة ٩١ ق و ٣٢٢٤ سنة ٩١ ق .

(٢١٥) الاسكندرية الابتدائية الدائرة ١٢ مسكن ٢٧ يناير ١٩٧٥ فى القضية رقم ٣١٢٨ سنة ١٩٧٤ (نعمان جمعة ص ٥٠) .

(٢١٦) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات ٢٤ يونيه ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٣٣٩٥ سنة ٨٩ (نعمان جمعة ص ٤٩) ، الاسكندرية الابتدائية الدائرة ٨ مسكن ١٦ فبراير ١٩٧٥ فى القضية رقم ٨٣٦ سنة ١٩٧٣ (نعمان جمعة ص ٤٩) .

وفى هذه الحالة يجوز لورثة صاحب المتجر بيع المتجر بما فى ذلك الحق فى اجارة المكان المؤجر المنشأ فيه المتجر . واذا لم يكن لصاحب المتجر ورثة وآل المتجر بسبب ذلك الى بيت المال ، جاز لهذا الاخير بيع المتجر بما فيه الحق فى اجارة المكان المؤجر .

التصفية أو لتصفية الشركة (٢١٧)، كل هذه أسباب تذكر على سبيل المثال ويستشف منها مدى الحرج الذى يلاقيه المحل التجارى لو ظل فى ملكية البائع والصعوبة التى تحيط به وما الى ذلك من الظروف التى تبرر البيع (٢١٨) ويعتبر التمسك بأى من هذه الأسباب دفعا جوهريا يتغير

(٢١٧) استئناف القاهرة ٢٢ يونيه ١٩٥٣ التشريع والقضاء ٦ — ٥٣ — ٢١٢ ، استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٣ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥٠٢٩ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه أن تمسك المؤجر بأن شخصية العركة المستأجرة الاصلية قد انتهت بتصفيتها قبل بيع الجدل مردود بأن الشركة لم تفقد بالتصفية جميع ماله رغم أنها كانت مدينة بمبالغ كبيرة اذ أنها وحتى تاريخ بيع الجدل كانت لها أصول ، القدر المتيقن منها المبانى التى كانت تشغلها مائة وحق الانتفاع بشقة النزاع مستأجرة واسمها التجارى ، وترى المحكمة أن مديونيتها هذه لا تنتهى بها شخصيتها المعنوية ، وهى مسألة تقديرية للمحكمة ، فضلا عن أن هذا تقتضيه مصلحة البلاد واقتصادها . الاسكندرية الابتدائية الدائرة ٨ مساكن ٣٠ أبريل ١٩٧٥ فى القضية رقم ٢١٤٢ سنة ١٩٧٤ (التقاعد ببلوغ سن المعاش واعتلال الصحة وعدم القدرة على مواصلة العمل) ، وأيضا ٣٠ مارس ١٩٧٥ فى القضية رقم ٢٠٣٠ سنة ١٩٧٢ ، ٢٩ يونيه ١٩٧٥ فى القضية رقم ٣٦٢٨ سنة ١٩٧٤ (بحث نعمان جمعة ص ٤٩) .

(٢١٨) استئناف مصر ٢٢ يونيه ١٩٥٣ التشريع والقضاء ٦ — ٢١٢ — ٥٣ ، وفى هذا المعنى أيضا مصر (الدائرة ١٢) ٢٣ يناير ١٩٥٥ فى القضية رقم ٢٠٩٩ سنة ١٩٥١ وقد جاء فيه أن ظروف المدعى عليه الاول التى شرحها نفس المدعى فى صحيفة دعواه تدل على أنه أصبح على شفا الافلاس ، وهذه هى الضرورة التى أشارت اليها المادة ٥٩٤ فقرة ثمانية ، وليس يعيننا أن يكون البيع لسبب السفر الى الخارج أو الافلاس الفعلى بل يكفى أن تطئن المحكمة الى قيام شبح الضرر ليكون مبررا لتحقيق حالة الضرورة . وأيضا مصر (الدائرة ١٢) ١٩ ديسمبر ١٩٥٤ فى القضية رقم ٤٣٨٦ سنة ١٩٦٠ وقد جاء فيه « أن المحكمة تستشف من ظروف المدعى عليه تركه القاهرة واقامته فى بلدة أجا كما هو ثابت من عقد التنازل الصادر من المدعى الاول الى المدعى عليها الثانية تحقق حالة الضرورة لديه التى تدفعه الى التنازل عن المحل ، كما تتبين توافر هذه الحالة لدى المدعى عليها الثانية والتى اضطرتها الى بيع المحل الى المدعى عليه الثالث .. » . انظر أيضا انور العمروسى فى شرح قانون ايجار الامكن المعدل ط ٣ سنة ١٩٧٦ ص ١٩٥ .

وأيضا استئناف مصر (الدائرة ١٥ ايجارات) ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ فى =

= الاستئناف رقم ١٢٥٦ سنة ٨٧ ق وقد جاء فيه انه « ولما كان البادى من اقوال شاهدى المستئناف أن ظروفنا قهرية لا سبيل الى تلافيها وهى كساد العمل بالمحل ، واصبحت المستئناف عليها الثانية على شفا الافلاس مما اضطرها الى النزول عن محلها الى المستئناف » .

وقد رفضت بعض المحاكم اعتبار حالة المستاجر المرضية ولو كانت هى الباعث له على النزول عن متجره او مصنعه مكونة للضرورة التى تجيز النزول عن الاجار تبعا للبيع (استئناف مختلط أول مارس ١٩٤٩ (٦١ ص ٦٠)) . قارن عكس ذلك استئناف مصر ١٥ ديسمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٦٠٩٠ سنة ٩٠ ق مدنى المشار اليه آنفا . وكذلك كساد تجارة الطرايبش بسبب أنصراف الناس عن لبس الطربوش ، او اضطراب المستاجر الى قصر نشاطه على ادارة متجر آخر يملكه (مصر — الدائرة الرابعة — ٢ نوفمبر ١٩٥٧ فى القضية رقم ٢٧١ سنة ١٩٥٧) ، واستندلت فى حالات أخرى على انعدام الضرورة باستمرار ممارسة المستاجر بائع الجديك نفس نوع التجارة فى مكان آخر (مصر الدائرة ٣٠ فى ٢١ يناير ١٩٦١ فى القضية ١٤٢ سنة ١٩٦٩) ، فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٠ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٣٥ سنة ٥١ ق وقد قرر أن مناط الضرورة للمحكمة الا بصود البائع الى ممارسة ذات النشاط فى تاريخ معاصر ، وايضا نقض مدنى ٢٢ فبراير ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٥٥٨ — ١٠٩ ، وايضا ٢٠ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٣٥٤ سنة ٥١ ق ، و ١٨ نوفمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٦٤٠ سنة ٤٨ ق ، و ٦ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٨٥٩ سنة ٤٧ ق ، كما رفضت المحاكم التسليم بضرورة بيع الجديك من مستاجر ادعى انه اضطر الى البيع لانه أسند ادارة المحل التجارى الى شخص أساء الادارة وأوشك أن يجره الى الافلاس وقالت انه كان من الممكن لهذا المستاجر أن يعهد بادارة المحل لحسابه الخاص الى شخص آخر حسن التدبير (مصر الدائرة الثانية ٢١ نوفمبر ١٩٥٩ فى القضية ١١٣٦ سنة ١٩٥٩) .

وايضا جنوب القاهرة الابتدائية الدائرة ٨ بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٦ فى القضية رقم ٣٢٨٥ سنة ١٩٧٦ مدنى كلى جنوب القاهرة وقد جاء فيه انه لا يعتبر من هذا القيل مجرد رغبة بائع الجديك فى التفرغ لعمال أخرى اذ أن ذلك التفرغ المزعوم لا يقوم ظرفا قاهرا لا يد للمستاجر الاصلى فيه بلجته الى بيع المحل ، كما أنه تنعدم تلك الضرورة اذا ثبت استمرار ممارسة المستاجر البائع الجديك نفس نوع التجارة فى مكان آخر ، ولا يعتبر ضرورة أن يكون مالك المتجر راغبا فى بيع متجره ابتغاء الكسب ويعود بعد ذلك الى نفس التجارة ، بل يجب أن تقوم ضرورة تضع حدا لنوع النشاط الذى كان مالك المتجر يمارسه فى متجره ، فيكون بيع المتجر هو آخر عمل يقوم به فى ميدان هذا النشاط .

ومع ذلك فالملاحظ أن محاكم الاجارات كثيرا ما تتساهل فى تقدير =

به وجه الرأى فى الدعوى لو صح ، فيتعين على المحكمة تمحيصه والرد عليه ، والا كان حكمها مشوباً بقصور يبطله . ولكن يجب أن يكون بائع الجديك قد تمسك بهذا السبب أمام محكمة الموضوع والا سقط حقه فيه ولم يجوز له التمسك به لأول مرة أمام محكمة النقض (٢١٨ مكرر) . ولا يعتبر من هذا القبيل مجرد رغبة بائع الجديك فى التفرغ لأعمال أخرى (٢١٩) . ويجب أن يثبت المستأجر أو مشتري الجديك الضرورة التى ألجأت الأول الى بيع الجديك ، ويجوز له اثباتها بكافة الطرق (٢٢٠) . وتقدير هذه الضرورة متروك لقاضى الموضوع طبقاً لما يستخلصه من ظروف البيع مسترشداً فى ذلك بالأسباب الباعثة اليه ، الا أنه ينبغى أن

= نوافر هذه الشروط بل انها أحياناً تكفى ببيع الجديك وعدم حصول ضرر من ذلك للمؤجر انظر من هذا القبيل مصر الدائرة ١٣ فى ١٩ فبراير ١٩٦١ فى القضية ١٣١١ سنة ١٩٥٩ ، الدائرة الاولى ١٣ فبراير ١٩٦١ فى القضية ٤١٠٥ سنة ١٩٦٠ ، الدائرة ٣٠ ق ١٤ فبراير ١٩٦٠ فى القضية ٢٥٤٤ سنة ١٩٥٨ وانظر فى تجييز هذا الاتجاه نعمان جمعة فى بحثه آتف الذكر ص ٥٠ — ٥١ حيث يقول : « الذى يدعوننا الى ذلك أن اشتراط الضرورة مثل باقى الشروط التالية جاء تزييداً من جانب المشرع ، فقد أغفل أن المحل التجارى مال بكل معنى الكلمة ، وهو بهذه الصفة قابل للتداول ولصاحبه عليه مكات الملكية ، فله أن يتصرف فيه وأن يستغله كيفما شاء ، وما حق الإجارة الا عنصراً داخلاً فى تكوين المحل التجارى برضاء من جانب المؤجر الذى قبل تأجير العقار لاستعماله مستقراً لمشروع تجارى . وقد أحسن التقنين المدنى العراقى عندما أغفل شرط الضرورة فى المادة ٢/٧٦١ وهى التى تقابل المادة ٢/٥٩٤ مدنى مصرى » .

(٢١٨ مكرر) نقض مدنى ١٦ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٧٣٤ سنة ٥٠ ق .

(٢١٩) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ بتاريخ ١٢ فبراير ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٤٩٥ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه أن التفرغ لأعمال أخرى ليست ضرورة ملجئة للبيع جديكاً . اذ أن ذلك التفرغ المزعوم لا يقوم ظرفاً قاهراً لا يد للمستأجر الاصلى فيه يلجئه الى بيع المصنوع محل الدعوى ، وجنوب القاهرة الدائرة ٨ بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٦ فى القضية رقم ٣٢٨٥ سنة ١٩٧٦ م . ك . جنوب المشار اليه فى الهامش السابق .

(٢٢٠) استئناف القاهرة الدائرة ١١ بتاريخ ١٩ نوفمبر ١٩٧٣ فى الاستئناف رقم ٢٢٤٣ سنة ٨٨ ق .

يكون استخلاص الحكم سائفا ومستندا الى دليل قائم في الدعوى يؤدى منطقاً وعقلاً الى ما انتهى اليه (٢٢١) .

٢٠٠ — وعن الشرط الرابع — والمقصود بما يشترطه القانون من أن لا يلحق بيع الجندك ضرراً بالمؤجر هو الضرر المحقق أو الواقع فعلاً ولا يعتد بالضرر الذى ينجم عن تغيير المستأجر ، أى بالضرر الذى ما كان يحدث لو أن الاجارة ظلت لصالح المستأجر الأصلي (٢٢٢) . ولا عبرة بما يزعمه المؤجر من هوات غوائل كانت ستعود عليه في حالة استرداده العقار المؤجر على أساس مشروعات مرددها الى المستقبل الذى قد يتكشف عن تحقيق غوائدها أو عدمه . ويكفى لتوافر شرط عدم الضرر أن يحصل المؤجر على الأجرة التى كان يتقاضاها وأن لا يناله ضرر من منافسة سواء كانت مشروعة أو غير مشروعة أو نحو ذلك من الأسباب التى ينجم عنها الضرر المحقق (٢٢٣) . ومن باب أولى

(٢٢١) نقض مدنى ٢٠ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٨٠٨ لسنة ٤٩ ق ، نقض مدنى ٢٧ أبريل ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٠٧٥ . . ١٨٤ وقد جاء فيه قوله بعد ما تقدم فى المتن : « ولما كان الثابت أن الطاعنين نيسكا فى بذكرتهما الشارحة امام محكمة الاستئناف بعدم توافر الضرورة لدى المطعون عليها الثانية وأن مجرد استدعاء الزوج للتجنيد لا يحول دون الزوجة العائلة والاستقرار فى عملها وأن الاوراق خالية مما يشير الى صحة الاستدعاء اصلا ، وكان الحكم المطعون فيه لم يورد ضمن أسبابه ما يفيد قيام الدليل على حصول ذلك الاستدعاء ، فانه بقصوره عن بيان المصدر الذى استند منه هذه الواقعة والدليل على صحتها ومدى تأثيرها باعتبارها ضرورة ملجئة ، يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال .

(٢٢٢) نعمان جمعة فى بجته آنف الفكر ص ٥١ .

(٢٢٣) استئناف مصر ١٢ يونيه ١٩٥٣ المتقدم ذكره . وقد حكم بتحقيق الضرر للمؤجر بمجرد تأخير مشتري الجندك فى وفاء اجرة بعض الشهور (مصر الدائرة ٣٠ فى ٢١ يناير ١٩٦١ فى القضية ٤١٤٢ لسنة ١٩٥٩) ، وايضا استئناف مصر (الدائرة ٥٥ ايجارات) فى ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ١٢٥٦ سنة ٨٧ ق وقد اكتفى بالبيانات أن مشتري الجندك لم تتوان فى سداد الايجار المطلوب منها . والقاهرة الابتدائية =

إذا اتضح أن مشتري الجسدك سبى السمعة أو كان مشهورا بالمخالطة
والشاكسة (٢٢٤) .

ويقع عبء اثبات الضرر المحقق الناشئ عن بيع الجسد على من
مؤجر العقار الذى يدعى حصول هذا الضرر (٢٢٥) . ويجب أن يحصل
التمسك بحصول الضرر أمام محكمة الموضوع ، ويدخل تقديره في
سلطتها دون رقابة عليها من محكمة النقض (٢٢٥ مكرر) .

٢٠١ — وعن الشرط الخامس — المقصود بتقديم المشتري
تأمينات كافية ، تقديم تأمينات أخرى غير حق امتياز المؤجر على
المنقولات الموجودة في العين المؤجرة وقت البيع وأن يتم تقديم هذه
التأمينات الى المؤجر الأصلي عند حصول بيع الجسد ، أو على الأقل عند
قيام النزاع لدى المحكمة ، حتى تتبين هذه أن المؤجر الأصلي متعسف

= الدائرة ١٨ بتاريخ ١٠ نوفمبر ١٩٧٢ في القضية رقم ١٣٤٣ سنة ١٩٧٢
مدنى على جنوب القاهرة المؤبد لاسبابه في الاستئناف رقم ٦٠٩٠ سنة ٩٠
مدنى بتاريخ ١٥ ديسمبر ١٩٧٤ وقد جاء فيه قوله : « وفي مقام توافر الشرط
الثالث فإن المدعى لم يزعم البتة أن ضررا قد لحقه من جراء بيع المدعى عليه
الأول العيادة وتنزله عن عقد الإيجار للمدعى عليه الثاني ، والمقصود بها
بشروط القانون من ألا يلحق بيع الجسد ضررا بالمؤجر هو الضرر المحقق
على الواقع فعلا ، ولا عبء بما يزعمه المؤجر من فوائد كانت ستعود
عليه في حالة استرداد العقار المؤجر وبكفى لتوافر شرط عدم الضرر أن
يحصل المؤجر على الإجرة التي كان يتقاضاها ، وإلا بناله ضرر من منافسة
سواء كانت مشروعة أو غير مشروعة .

(٢٢٤) السنهوري في الوسيط ج ٤ ط ٢ ص ٩١٦ ، العطار في شرح
أحكام الإيجار ط ٢ ص ٥٨٥ .

(٢٢٥) نقض مدنى ٢٠ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٨٠٨ سنة
٤٩ ق ، نعمان جمعة في بحثه آتف الذكر ص ٥٢ .

(٢٢٥ مكرر) نقض مدنى ٢٥ فبراير ١٩٩٠ في الطعن رقم ١٣٢٥ سنة
٥٣ ق .

في رفض الموافقة على حلول مشتري الجذك في الاجارة محل
بائعه (٢٢٦) ، وقالت محكمة النقض في ذلك ان النص في المادة ٢/٥٩٤

(٢٢٦) في هذا المعنى السهوى في الوسيط ج ١ نبذة ٤٥٧ ص ٦٨١
واستئناف القاهرة (الدائرة ٢٨ اجارات) في ٢٢ ديسمبر ١٩٧٤ في
الاستئناف رقم ٢٢٤٢ سنة ٨٨ ق (المرفوع من محمد مصطفى محمد ضد
كامل شلبى وآخر) وقد جاء فيه انه يتضح من نص المادة ٢/٥٩٤ مدنى انه
يشترط في تطبيقها توافر الضرورة التى تضطر مستاجر العين الى بيع الجذك
المنشأ فيها — وهذه مسألة تقديرية لقاضى الموضوع — وان يقدم المستاجر
ضمانا كافيا وبشرط الا يلحق مؤجر العقار الاصلى ضرر محقق من احلال
مشتري الجذك في الاجارة محل بائعه . فاذا ثار الخلاف حول هذه المسائل
فان محكمة الموضوع تفصل في كفاية الضمان الذى قدمه المشتري ، كما
تفصل فيها اذا كان مؤجر العقار يلحقه ضرر محقق من التأجير من الباطن
— لما كان ذلك وكانت المحكمة قد انتهت الى ان شاعدى المستأنف (مشتري
الجذك) لم يثبنا قيام الضرورة ، وليس في الاوراق ما يفيد ان مشتري المحل
التجارى قدم ضمانا كافيا الى المؤجر ، فمن ثم تنفى شروط انطباق حكم
المادة ٢/٥٩٤ مدنى .

وانظر ايضا استئناف القاهرة الدائرة ١٣ في ٧ ابريل ١٩٧٤ و
الاستئناف رقم ١٠١٦ سنة ٩٠ ق وقد اكتفى بعرض مشتري الجذك على
مالك المكان المؤجر مبلغ ٢٠٠ ج ضمانا لحقوقه في الاجرة البالغة ٥ ج
شهريا . ثم احال الدعوى الى التحقيق لبيان ما اذا كان النشاط الذى يزاوله
مشتري الجذك في العين المؤجرة يضر بالعين ويلحق بمالكها وبالسكان ضررا
لم لا .

وايضا جنوب القاهرة الدائرة ٨ بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٦ في القضية
رقم ٢٣٨٥ سنة ١٩٧٦ .

وانظر في نقد اشتراط القانون هذه التاميزات الاضافية فوق ضمانات
المؤجر الاصلية المقررة له بحكم القانون بحث الدكتور نعمان جمعة آتف الذكر
(في ص ٥٢ منه) واشارته الى ان القضاء يتساهل كثيرا في هذا انشراط
وايراده احكاما في هذا المعنى منها استئناف القاهرة الدائرة ١٥ اجارات في
٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ١٢٥٦ سنة ٨٧ ق ، وحكم آخر من
الدائرة ذاتها بتاريخ ٢٦ نوفمبر سنة ١٩٧٧ في الاستئناف رقم ٨١٥ سنة
٩٤ ق والاسكندرية الابتدائية الدائرة ١٢ مسكن بتاريخ ٢٧ يناير ١٩٧٥ في
القضية رقم ٣١٢٨ سنة ١٩٧٤ ، وحكم آخر من الدائرة الثابتة في ٢٩ بونيه
١٩٧٥ في القضية رقم ٣٦٢٨ سنة ١٩٧٤ .

مدنى على أنه : « ومع ذلك » يدك — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على أن المشرع استثنى من أثر الشرط المانع من التأجير من الباطن أو من النزول عن الايجار حالة البيع الاضطرارى للمتجر أو المصنع المنشأ بالعين المؤجرة ، وأجاز للمحكمة ابقاء الايجار لمشتري المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح فى عقد الايجار يحرم التأجير من الباطن أو النزول عنه للغير متى توافرت شروط أربعة يلزم تحققها جميعا ، بحيث لا يغنى توافرها أبدا عن وجوب ثبوت سائرهما ، ولما كان ضمن هذه الشرائط أن يقدم المشتري تأمينا كافيا للمؤجر للوفاء بالتزاماته كمستأجر سيخلف المستأجر الأصلي فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، يستوى أن تكون هذه التأمينات شخصية أو عينية ، وكان يتعين فى هذا الضمان أن يكون اضافيا ، لا يدخل فى حسابه البضائع الموجودة بالمتجر أو المصنوعات التى ينتجها المصنع لأنها معدة للبيع ولا يستطيع المؤجر حبسها أو استعمال امتياز حق المؤجر عليها ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برغض الدعوى على ما استخلصه من أن المطعون ضده الثانى المستأجر الأصلي لعين النزاع كان يباشر فيها الاتجار فى قطع غيار السيارات بالاضافة الى استخدامها حظيرة لايواء السيارات وقد باعها للمطعون ضدها الثالثة بعد أن أصبح عاجزا عن مباشرة نشاطه ، الا أن الأخيرة أخفقت فى ادارتها لها ، مما اضطرها الى بيعها الى المطعون ضده الأول الذى استخدمها كمتجر فى ذات النشاط السابق ، وانتهى الحكم الى توافر حالة الضرورة الملجئة لبيع العين المؤجرة بالجدك ، وانتفاء الضرر عن المؤجر من هذا البيع ، كما تتوافر فيه الشروط المنصوص عليها فى المادة ٢/٥٩٤ مدنى وحجب نفسه عن بحث ما اشترطه القانون وقام عليه دفاع الطاعن من عدم تقديم المطعون ضدهما الأول والثالثة تأمينا كافيا للطاعن باعتبارهما مستأجرين خلفا للمستأجر الأصلي فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، فانه يكون قد

خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وعابه القصور في التسيب (٢٢٦مكرر) .

ويجب التمسك بعدم تقديم تأمينات كفاية أمام محكمة الموضوع (٢٢٦مكرر) . وتخضع كفاية التأمينات المقدمة من المشتري لتقدير قاضي الموضوع (٢٢٦مكرر) .

٢٠٢ — شرط اضافي مستحدث بالقانون ١٣٦/١٩٨١ يخول المالك في جميع الاحوال التي يجوز فيها للمستأجر النزول عن العين المؤجرة نصف مقابل النزول — في ذلك القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ وقوانين ايجار الأماكن السابقة عليه كانت تستثنى من حظر نزول المستأجر عن العين المؤجرة بدون اذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي حملة المستأجر الذي أنشأ في العين المؤجرة متجرا أو مصنعا بدون رضا المالك ثم اضطرت ظروفه الى بيع المتجر أو المصنع كمجموعة من الأموال (جدا) بما فيها الحق في الاجارة ، وذلك اذا توافرت فيه شروط المادة ٥٩٤/٢ مدنى سالفه الذكر .

وكان توافر هذه الشروط أو عدمه يثير في العمل خلافات كثيرة ، تعددت بشأنها القضايا حتى ازدحمت بها المحاكم ، وكان ذلك راجعا الى أن اجرة الأماكن التي أنشئت فيها تلك المتاجر أو المصانع أصبحت

(٢٢٦مكرر) نقض مدنى ٢٥ ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٩٢ سنة ٥٢ ق ٤ ، وأيضا ٤ فبراير ١٩٩٠ في الطعن رقم ١٢٧٤ سنة ٥٥ ق ٤ ، و ٣٠ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٤٧٣ — ٢٧٢ .

(٢٢٦مكرر) استئناف الاسكندرية (الدائرة العشرون) الصادر بتاريخ ١٧ يونيه ١٩٨٦ في الاستئناف رقم ٤٧١ سنة ٤١ مسلك .

(٢٢٦مكرر) نقض مدنى ٢٠ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٨٠٨ سنة ٤٩ ق ٤ ، ونقض مدنى ٣٠ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٤٧٣ — ٢٧٢ .

مُثْلِيَّة نظرا لتجميدها منذ سنوات طويلة ، في الوقت الذي تضاعف فيه
الرواج المالى واشتد الاقبال على الأماكن التي تصلح للتجارة والصناعة
وبخاصة الموجود منها في أصقاع معينة ، فكان المستأجر الذى يبيع
متجره أو مصنعه يجنى من ذلك ثمنا ضخما ، ولا يملك المؤجر حياله
شيئا طالما أن المستأجر يتذرع بإجازة القانون هذا البيع ، سواء بسبب
رضا المالك المسبق بإنشاء المتجر أو المصنع في العين المؤجرة ، أو بسبب
توافر شروط المادة ٢/٥٩٤ مدنى (٢٢٧) .

وكذلك الحال اذا كان المستأجر الأصلي مرخصا له ، سواء في عقد
الايجار أو في ترخيص لاحق بالنزول عن الاجارة ، بقطع النظر عن
انشائه في العين المؤجرة متجرا أو مصنعا أو عدمه ، أى ولو كانت العين
مؤجرة للسكن أو لغيره من الأغراض ، حيث كان المستأجر يستطيع أن
ينزل عن الاجارة الى الغير بمقابل كثيرا ما يكون ضخما دون أن ينال
منه المالك المؤجر شيئا ، ورأى المشرع أخيرا أن الأوضاع الاقتصادية
تغيرت بحيث اختل التوازن في هذا الشأن بين كفتى المستأجر والمؤجر ،
وان العدالة تأبى أن يجنى المستأجر ربحا طائلا من بيع جدكه متضمنا
الحق في الاجارة أو من استعماله الترخيص السابق له بالنزول عن
الاجارة ، وأن يقف المؤجر ازاءه مكتوف اليدين لا ينال منه الا غيظا
يظل يجتره ويحاول أن يضع حدا له بسلوك سبل الدعاوى المختلفة .

لذلك رأى المشرع عند اصداره القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ ضرورة
علاج هذا الوضع الشاذ ونص على ذلك في المادة ٢٠ من هذا القانون
التي تقضى بأنه « يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التى يجوز
له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة

(٢٢٧) نقض مدنى ٢٠ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٨٠٨ سنة ٤٩ ق ،
ونقض مدنى ٣٠ مايو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٢ - ٤٧٣ - ٢٧٢ .

السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكن الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالنوعين (٢٢٧مكرر) .

وهذا النص يقرر لأول مرة حلا عادلا لمشكلة نزول المستأجر عن المكان المؤجر انيه نزولا ناغذا في حق المؤجر بغير رضا هذا الأخير رضا معصرا للنزول .

ويلاحظ أن النص لم يقصر هذا الحل على حالة بيع الجدك الذي ينطبق عليه حكم المادة ٥٩٤/٢ مدنى فقط ، بل عممه وجعله يشمل هذه الحالة والحالات الأخرى التى يثبت فيها للمستأجر حق النزول عن الاجارة ، سواء كان ذلك بسبب اندماج حق الاجارة فى الجدك بقوة القانون حيث يكون المالك قد رضى بإنشاء المتجر أو المصنع فى العين المؤجرة ، أم كان بسبب وجود ترخيص مسبق من المالك فى النزول عن الاجارة سواء كان محلها مؤجرا للسكن أو لغير ذلك من الأغراض .

فيسرى هذا النص (أولا) فى حالة بيع الجدك المنشأ فى العين المؤجرة من قبل تأجيرها لمستأجرها الحالى الذى يرغب فى بيع الجدك وفى حالة بيع الجدك الذى أنشأه المستأجر تحقيقا للغرض الذى استأجر

(٢٢٧مكرر) أنظر أيضا الحالة الواردة فى المادتين ٤ ، ٥ من القانون رقم ٥١ سنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية عندما يكون المستأجر طبييا ويمتد الايجار لصالح ورثته أو شركائه ويتصرف هؤلاء الورثة أو الشركاء فى العين المؤجرة . وأيضا المادة ٥٥ من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ معدلا بقانون ٢٢٧ لسنة ١٩٨٤ مع ملاحظة ما تضمنته من استثناء صريح بعدم تطبيق المادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وأنظر أيضا فى تطبيق المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ جنوب القاهرة الابتدائية بتاريخ ٣١ يناير ١٩٨٤ فى الدعوى رقم ٤٧٩٦ لسنة ١٩٨٣ ايجارات ، نقض مدنى ٢٠ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقمى ٢٥١٠ ، ٢٥٤٢ لسنة ٥٦ ق .

العين من أجله أو الذى حصل بعد الاجارة على رضا المؤجر بانشاءه .
وفى هذه الحالة بجميع أوجهها لا مطل لتقييد البيع بالشروط المنصوص
عليها فى المادة ٢/٥٩٤ مدنى لأن البيع لا يكون فى هذه الأحوال محظورا
أصلا ولو ورد فى عقد الايجار شرط الحظر ، اذ أن هذا الشرط يكون
لأغيا لمخالفته أحكاما متعلقة بالنظام العام هى أحكام قانون بيع ورهن
المحلات التجارية (القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ ، أنظر ما تقدم فى نبذة
١٩٥ / ٠

ثانيا - فى حالة بيع الجديك المنشأ بدون رضا المؤجر بعد الاجارة
فى عين مؤجرة بشرط الحظر من النزول عن الاجارة اذا توافرت فى البيع
شروط المادة ٢/٥٩٤ مدنى .

ثالثا - فى حالة نزول المستأجر عن اجارة العين المؤجرة ببناء
على ترخيص صادر اليه من مالكةا ، سواء كانت العين مؤجرة للسكن
أو لغير ذلك من الأغراض ، وسواء أكان ذلك الترخيص واردا مسبقا
فى عقد الاجارة الأصلية أم كان لاحقا لهذه الاجارة ولو كان معاصرا
للمنزول عن الاجارة أو تاليا له .

ويلاحظ أنه ليس فى ذلك مخالفة للأحكام التى تحرم على المالك
تقاضى بذل اخلاء أو خلو رجل ، لأنه مسلم بأن هذا التحريم لا يسرى
على المستأجر الأصلي الذى يأخذ مقابلا لنزوله عن الاجارة (٢٢٧مكرر)،
وقد أريد بالنص الجديد اشراك المالك فيما يتقاضاه المستأجر فى حالة
نزوله عن الاجارة للغير ، سواء كانت العين مؤجرة للسكن أو لغير ذلك
من الأغراض . ذلك أن الترخيص السابق يغلب أن يكون صدر من المالك

في وقت لم تكن تغيرت فيه الموازين الاقتصادية ولم تكن ظهرت فيه بعد الأهمية المالية البالغة للنزول عن الإجارة ، فيتم البيع أو النزول عن الإجارة بثمن مرتفع يبلغ عشرات أضعاف القيمة الإيجارية للمكان خاليا (استئناف الاسكندرية ١٧ يونيه ١٩٨٦ في الاستئناف ٤٧١ سنة ٤١ مساكن) .

وقد رأى المشرع أن العدالة تقضى بأن يقتسم المالك مع المستأجر الأصلي قيمة الربح الضخم الذي يجنيه هذا الأخير من عملية بيع الجدد أو النزول عن الإيجار ، فنص على أن يحق للمالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر النزول عن الإيجار - وهي تشمل الحالات الثلاث سالفة الذكر - أن يتقاضى ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال ، بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين (٢٢٧مكرر ٣) .

(٢٢٧مكرر ٣) ومؤدى ذلك أن تقاضى المالك نصيبا من المقابل الذي يتقاضاه المستأجر نظير نزول هذا الأخير عن الإجارة الى الغير بموافقة المالك أصبح جائزا وغير مؤثم . وقد غاب هذا النظر الصحيح عن محكمة أمن الدولة الجزئية بالاسكندرية وعن محكمة الاسكندرية الابتدائية - بهيئة استئنافية - في الاستئناف رقم ٢٥٥١ لسنة ١٩٨٧ المرفوع طعنا في حكم الجنحة رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٦ من دولة القاضى بحبس السيدة المحامية ثلاثة اشهر مع الشغل وكفالة ٥٠٠ جنيه لوقف التنفيذ وتغريمها مبلغ ١٠٠٠ جنيه لصالح صندوق الاسكان والزامها برد مبلغ ٥٠٠٠٠ جنيه للجنى عليه .

وقد طعنتم المحكوم عليها في الحكم الاستئنافى سالف الذكر بالنقض (الطعن رقم ٧٠٠٢ لسنة ٥٨ ق) وتقتضت محكمة النقض بدائلتها الجنائية في هذا الطعن بتاريخ ١١ مايو ١٩٨٩ بنقض الحكم المطعون فيه واحالة القضية الى محكمة الاسكندرية الابتدائية لتحكم فيها من جديد هيئة استئنافية أخرى . وكان الحكمان الابتدائى والاستئنافى قد اتفقا قضاءهما على أن التنازل عن العين المؤجرة لغير أغراض السكنى جائز بنص المادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مادام المالك قد أقره وأن للمالك الحق في الحصول على ٥٠٪ من مقابل التنازل اذا أراد ، أو الحق في الشراء اذا أبدى رغبته على النحو المبين في الفقرة الثانية من هذه المادة . فالذا كانت العين مؤجرة لأغراض السكنى ، فلا يجوز للمالك الموافقة على التنازل عنها بمقابل . ولا يغير من =

هذا النظر ما ورد بالنص من جواز التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية إذ أن حق الانتفاع يترفع عن حق الملكية ولصاحب حق الانتفاع حق الاستعمال والاستغلال (المادة ١٨٨ مدنى) . وغنى عن البيان أن المنتفع تأجير العين التي يرد عليها حق الانتفاع ويرد هذا الإيجار على ما للمنتفع من حق وينتهى الإيجار بانتهاء هذا الحق (المادة ٥٦٠ مدنى) ويؤكد هذا النظر أن « أو » في المادة ٢٠ تقتضى المغايرة أى أن التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية مشاير للتنازل عن العين المؤجرة لغير أغراض السكنى وأننى يضع فيها واضع اليد يده مستندا الى علاقة إيجارية . ولما كان البين من أوراق الجئحة بمستنداتها أن العين مؤجرة لغرض السكنى ومن ثم فلا يجوز للمالك التنازل عنها للغير بمقابل ، والا عد من المخالفين لأحكام المادة ٢٧ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومعاقب بالمعقوبة الواردة بالمادة ٧٧ .

وقد شجبت محكمة النقض بدانترتها الجنائية فى حكمها المشار اليه هذا النظر وقالت فى شأنه « ... لما كان الأصل أنه متى كانت عبارة القانون واضحة ولا لبس فيها ، فانه يجب أن تعد تعبيراً صادقا عن إرادة الشارع ولا يجوز الانحراف عنها عن طريق التفسير أو التأويل ايا كان الباعث على ذلك ، ولا الخروج على النص متى كان واضحا جلى المعنى قاطعا فى الدلالة على المراد منه ، وكانت المادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد نصت على أنه : « يحق للمالك ... الخ » . والبين من هذا النص فى واضح عبارته وصريح دلالاته ومن عنوان القانون الذى وضع فيه والامعمال التشريعية التى اقترنت باصداره أن الشارع استحدث حلا عادلا لحالة تنازل المستأجر عن المكان المؤجر اليه تنازلا نافذا فى حق المؤجر ، وذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر فى الانتفاع بالعين فى هذه الحالة ، ولم يقصر المشرع هذا الحل على حالة بيع الجدك الذى ينطبق عليه حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى بل جعله يشمل الحالة التى يثبت فيها للمستأجر حق التنازل عن الإجارة بسبب وجود تصريح من المالك بذلك فى عقد الإيجار ، أو فى وقت لاحق بعد إبرامه ، وسواء كان هذا الترخيص قد جاء صريحا أو ضمنيا بتصرت يدل عليه ، وسواء كانت العين مؤجرة لغرض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، فذلك فقد رأى الشارع أن العدالة تقتضى أن يقتسم المالك مع المستأجر الأصل فى ما يجنيه هذا الأخير من التصرف ببيع الجدك أو التنازل عن الإيجار ونص على أحقية المالك بأن يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة ما قد يوجد بالعين من متقولات شملها التصرف ، وأوجب على المستأجر إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض . ولما كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ، وخصص عموم النص بغير تخصص فيها أورده بتقريراته على النحو المتقدم ، فصره عما يحق الغاية التى =

ويلاحظ أن هذه العبارة الأخيرة إذا فهمت بمعناها القانوني الضيق ، فلا تشمل الا الأشياء المادية التي تعتبر منقولات بطبيعتها وهي القابلة للنقل من مكان الى آخر ، كالبضائع والأثاث بما في ذلك الموازين والثلاجات والخزائن غير الثابتة ، ولكن هذا التفسير الضيق لا يتفق مع الغاية التي تغياها المشرع من اشراك المالك في الربح الصافي الضخم الذي يحققه المستأجر بنزوله عن الاجارة بعد استئزال قيمة عناصر المتجر التي أنشأها من ماله أو بجهد ، لأن المستأجر قد يكون أثث المكان المؤجر بأثاث مثبت في الحيطان أو زوده بديكورات أو بشبكات كهربائية ممتدة داخل الحيطان والأسقف الخ . وهذه كلها لا تدخل في المدلول

تغياها المشرع من تقريره . فانه يكون قد أخطأ في تأويل القانون بما يوجب نقضه .

ولما كان هذا الخطأ قد حجب محكمة الموضوع عن بحث دفاع الطاعة آف البيان ، وكان هذا الدفاع في خصوص الدعوى المطروحة بعد عابا وجوهريا لما يترتب عليه من اثر في تحديد مسؤولية الطاعنة لجانبة وجودا أو عدما مما كان يتعين على المحكمة أن تمحص عناصره في ضوء التأويل الصحيح للقانون كئفا لدى صدقه أو أن ترد عليه بما يدفعه أن رأت اطراحه . وهي على بيئة من حكم صحيح القانون بشأنه ، إذ أن ما أورده الحكم فيما تقدم لا يسوغ به الرد على دفاع الطاعنة لخروجه عن نطاقه ، ومن ثم يتعين أن يكون مع النقض الاحالة وذلك بغير حاجة الى بحث سائر أوجه الطعن » .

ولان نص المادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد استحدث زالة التأميم بالنسبة للمالك الذي يتقاضى مبلغا نظير مؤنفته على النزول عن الاجارة ، فانه يطبق باثر رجعى على المالك الذي تقاضى مثل هذا المقابل قبل صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أعمالا لنص المادة ٥ من قانون العقوبات التي تقضى بتطبيق القانون الجديد باثر رجعى اذا كان اصلح للمتهم .

ويلاحظ ان تعبير المشرع بحق المالك في ان يتقاضى ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل ، يفيد اثبات حق المؤجر في تقاضى هذه النسبة من المشتري أو المتنازل اليه مباشرة أى ان حقه في ذلك ينشأ 'راء المشتري أو المتنازل اليه مباشرة ولا يمر بئمة المستأجر أصلا فلا يزاحمه فيه دائن هذا الأخير .

القانوني لكلمة « المنقولات » ولكنها أشياء أنشأها المستأجر بماله وجهه ، فمن العدل أن يختص بها وأن يستنزل قيمتها من ثمن البيع قبل قسمته مناصفة مع المالك ، ولعل العدالة تقضى أيضا بأن تدخل في ذلك نفقات الدعاية وقيمة الاسم التجارى والشهرة باعتبار أن ذلك كله نتيجة جهد المستأجر وانفاقه من ماله ، لأن المشرع لم يقصد أن يشرك المالك فيما هو من مال المستأجر ، وانما ابتغى فقط أن يشركه في الربح الطارئ بسبب تحسن الصقع وارتفاع قيمة الانتفاع بالمكان في ذاته ، فيجب أن يستنزل من ثمن البيع أو مقابل التنازل كل ما عدا هذا الربح الطارئ .

وعلاجا لما قد يلجأ اليه المستأجر من تواطؤ مع المشتري أو المتنازل اليه على اخفاء حقيقة الثمن الذى اتفقا عليه وذكر ثمن أقل منه اضرارا بالمالك ، ألزمت الفقرة الثانية من المادة ٢٠ المذكورة المستأجر قبل ابرام البيع بأن يخطر المالك باعلان على يد محضر بالثمن المعروض عليه (٢٢٧مكرر) ، ويكون للمالك الحق فى الشراء اذا أبدى رغبته فى ذلك ، وأودع نصف صافى الثمن المذكور بعد خصم قيمة المنقولات خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار ايداعا مشروطا بالتنازل عن

(٢٢٧مكرر) فاذا تم الاعن بغير اعلان رسمى على يد محضر كما لو حصل بخطاب موصى عليه مع علم وصول أو تم باعلان على يد محضر ولكنه خلا من بيان الثمن المعروض ، فإنه لا يؤبه به لأنه لا يراعى الشكل الذى تطلبه المشرع ولا يحقق الفرض الذى هدف اليه من تمكين المؤجر من استعمال خياره فى اخذ الصفقة لنفسه . فاذا علم المؤجر بالصفقة أو بالثمن من غير طريق اعلانه بذلك على يد محضر ، كسان له أن يستعمل خياره المذكور فى أى وقت دون التقيد بأى ميعاد (فى هذا المعنى المستشار السيد خلف محمد فى ايجار وبيع المحل التجارى سنة ١٩٩١ ص ١٧٣ ، ١٧٤) وكان له ايضا أن يتمسك ببطان بيع الجك وعدم نفاذه فى حقه فيبقى عقد الاجارة = الاصلية قائما بينه وبين المستأجر الاصلى ولا يعتد بالبيع الصادر من هذا الاخير بغير مراعاة احكام المادة ٢٠ سالفة الذكر .

غقد الايجار وتسليم العين ، وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان الذى أحيط فيه علما بالاتفاق على البيع وبالثمن الذى تم الاتفاق عليه . وهذا نوع من الأخذ بالشفعة خوله المشرع مالك العين المؤجرة حتى يضمن له فى حالة نزول المستأجر عن العين المؤجرة - نزولا يجيزه له القانون - أن يدرأ عن نفسه ما يمكن أن يلجأ اليه المستأجر والمتنازل اليه من تواطؤ لتخفيض الثمن المسمى فى العقد اضاراً به ، فقرر له هذه الرخصة حتى تكون فى يده سلاحاً يضطر المستأجر بواسطته الى الاعتراف بالثمن الحقيقى ، والا عرض نفسه لأخذ المالك الصفقة بالثمن المسمى فى العقد .

فاذا قام المستأجر الأصلى بالتنازل عن العين المؤجرة ، دون توجيه الاخطار المذكور الى المالك وتخيره فى الأخذ أو الإبقاء ، وقم هذا التنازل باطلا لمخالفته القانون ، وحق للمالك طلب ابطاله ، واعتبار العلاقة الايجارية قائمة بينه وبين المستأجر الأصلى ، الا اذا كان هذا الأخير لا يحق له أصلاً النزول عن الايجار ، فيكون بهذا النزول قد ارتكب مخالفة الحظر من التأجير من الباطن أو النزول التى يترتب عليها ثبوت الحق للمؤجر فى طلب فسخ الاجارة الأصلية .

وقد قضت محكمة النقض بأن الحكم بابطال التنازل الصادر من المستأجر الأصلى عن جزء من العين المؤجرة الى الطاعن لعدم اتخاذ الاجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩١١ حكم صحيح فى القانون ، ولا يجوز تعييبه فيما استطرد اليه تريداً بشأن تفسيره لنص المادة المشار اليها ، أيا كان وجه الرأى فى هذا التريد (٢٢٧مكرره) ، وبأن دعوى المؤجر بطلب فسخ الايجار لتنازل

المستأجر عن العين المؤجرة دون اتباع اجراءات المادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مما يترتب عليه بطلان التنازل مؤداه اعتبار طلب

١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الاماكن يدل على ان المشرع استحدث حلا لمشكلة تنازل المستأجر عن المكان المؤجر اليه تنازلا نافذا في حق المؤجر ، وذلك بهدف تحقيق التوازن بين كل من المؤجر والمستأجر في الانتفاع بالعين في هذه الحالة ، ولم يقصر المشرع هذا اجل على حالة بيع الجذك الذي ينطبق عليه حكم المادة ٢/٥٩٤ مدني فقط ، بل جعله يشمل الحالة التي يثبت فيها للمستأجر حق التنازل عن الاجارة بسبب وجود تصريح مسبق من المالك بذلك . سواء كانت العين مؤجرة لفرض السكنى او لغير ذلك من الاغراض . ولذلك فقد رأى المشرع ان العدالة تقتضى ان يقتسم المالك مع المستأجر الاصلى قيمة ما يجنيه هذا الاخير من التصرف ببيع الجذك او التنازل عن الاجار ، فحس على احقية المالك في ان يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع او مقابل التنازل بحسب الاحوال بعد خصم ما قد يوجد بالعين من منقولات شملها التصرف واوجب على المستأجر اعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ، ورتب على مخالفة هذا الاجراء بطلان البيع او التنازل الذي تم واعتباره كأن لم يكن مع اعادة الحالة الى ما يتفق واحكام القانون بما مؤداه ان يعود اطراف النزاع المالك والمستأجر الاصلى والمشتري او التنازل له عن الاجارة الى المركز القانوني الذي كان عليه كل منهم قبل ابرام هذا التصرف المخالف ، فيبقى عقد المستأجر الاصلى قائما منتجا لآثاره بين عاقديه ولا يلحق البطلان سوى عقد البيع او التنازل الذي تم بين المستأجر الاصلى والمشتري او التنازل اليه ويلتزم الاخير وحده باخلاء العين كاث من آثار ابطال التنازل وزوال السبب القانوني لوضع يده عليها . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بفسخ عقد ايجار المستأجر الاصلى (الطاعن) جزاء على مخالفته للاجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٠ المشار اليها ورتب على ذلك الزامه باخلاء العين المؤجرة له رغم تصريح المؤجر له بالتنازل عن الاجارة في عقد الايجار المبرم بينها . فانه يكون قد خالف القانون ، واخطا في تطبيقه .

ونقض مدني ٢٧ ديسمبر ١٩٨٩ في الطعن رقم ٦٠٠ سنة ٥٦ ق وقد جاء فيه ايضا ان نص المسالتين ٢٠ و ٢٥ من ق ١٣٦/١٩٨١ يدل على ان المشرع استحدث حلا عادلا عند تنازل المستأجر عن المكان المؤجر اليه تنازلا نافذا في حق المؤجر ... فاعطى للمالك الحق في ان يقتسم مع المستأجر الاصلى قيمة ما يجنيه هذا الاخير من منفعة نتيجة تصرفه ببيع العين المؤجرة له بالجذك او التنازل عنها في الحالات التي يجيز فيها القانون ذلك التصرف ، ونص على احقية المالك بان يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع او مقابل التنازل بحسب الاحوال ، كما اعطى له ايضا الحق في شراء العين

= إذا أبدى رغبته في ذلك وأودع نصف الثمن الذي اتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة مخصصا منه قيمة ما بها من منقولات ايداعا بشروطا بالتنازل للمالك عن عقد الإيجار وتسليم العين اليه ، على أن يقوم بإبداء رغبته في خلال شهر من تاريخ اعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين ، مما مقتضاه أنه متى اتبع المالك هذه الإجراءات غير متجاوز الميعاد الذي حدده القانون فإنه يحق له شراء العين دون حاجة الى قبول المستأجر بالبيع له ، ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطر المستأجر بالثمن المعروض عليه بالطريق الذي رسمه القانون باعلان على يد محضر . ولا يكفي مجرد اعلانه بحصول البيع لعدم تحقق الغرض من الاعلان الذي هدف اليه المشرع ، وهو تمكين المالك من ابداء الرغبة وايداع نصف الثمن خزانة المحكمة . ولا يجوز للمستأجر دفع دعوى المالك بأحقية في الشراء ، استنادا الى عدم قيمته باخطاره بمقدار الثمن قبل اتمام البيع ، ذلك أن هذا الاجراء مقرر لمصلحة المالك الخاصة حتى يتمكن من استعمال حقه المشروع في شراء العين ، ولا يتعلق هذا الاجراء بالنظم العام الذي يرمى الى حماية المصلحة العليا للمجتمع . ولذلك فإنه يحق للمالك التنازل عنه ، بحيث اذا ما علم بمقدار الثمن الذي تم به البيع أيا كانت وسيلته في ذلك قبل أن يخطر به المستأجر بوجه رسمي ، فلا يحول عدم اعلانه دون حقه في المبادرة بإبداء رغبته في الشراء وايداع الثمن خزانة المحكمة المختصة غير مقيد بميعاد معين ، طالما أن الميعاد المنصوص عليه قانونا لم يكن قد بدأ في السريان ، كما لا يحول دون حقه في شراء العين ما وضعه المشرع من جزاء لبطلان تصرف المستأجر بطلانا مطلقا متى تم التعاقد بالمخالفة لاحكام القانون ، ذلك أن حق المالك في الشراء ينشأ قبل اتمام التعاقد على البيع بين المستأجر والغير ، إذ يلزم المستأجر وفقا لصريح النص باخطار المالك بالثمن المعروض عليه قبل اتمام البيع ، مما مفاده أن حقه في شراء العين مثبت الصلة بمقدار البيع اللاحق الذي قد يتم بين طرفيه والذي صرح المشرع ببطلانه بطلانا مطلقا . ولا يعد شراء المالك للعين حلولا من جانبها محل المتعاقد الآخر الذي اشترى العين . يؤكد ذلك أن المالك لا يشتري العين المؤجرة التي بيعت للغير بما قد تشتمل عليه من منقولات مادية او معنوية ، إذ قرر النص خصم قيمة ما بها من منقولات عند ايداع المالك نسبة ٥٠٪ من الثمن المعروض على المستأجر ، أي أن المحل الذي ينصب عليه شراء المالك هو العين خالية ، وهو غير المحل المعروض للبيع على الغير بالجدك ، بل إن النص على بطلان هذا البيع اذا ما تم بالمخالفة للقانون يعد تأكيدا لحق المالك في الشراء بعد أن أضحى العقد الذي أبرمه المستأجر باطلا لا ينتج ثمة اثر قانونيا . لما كان ذلك وكان البين من الاوراق أن المستأجر الاصلي لكان النزاع — الطاعن الاول — قد تصرف منه ببيعه بالجدك بها فيه من محتويات الى الطاعنة الثانية نظير ثمن قدره ٢٠٠ جنيه ، وكان الطاعن الاول قد تقاعس عن اعلان الطعون ضده (المالك) بالقيمة المعروضة عليه قبل =

بطل التنازل معروضا على محكمة الموضوع (٢٢٧مكرر) .

ونرى أن هذا علاج ناجع لحمل المستأجر على اظهار الثمن الحقيقي الذي يتم الاتفاق عليه مع الراغب في الشراء أو في النزول عن الاجارة ، وهو بالتالى علاج يكفل حماية مصلحة المالك .

= اتمام البيع وإعلنه فحسب بحصول هذا البيع بالجدك ، وبعد ان علم الاخير بمقدار هذا الثمن أبدى رغبته في الشراء بمقتضى الانذار الرسمى الوجه منه الى المستأجر الاصلى بتاريخ ٣ ابريل ١٩٨٣ وقام بإيداع حصته في هذا الثمن خزانة محكمة مركز أمبابة الجزئية ، فان المطعون ضده يكون قد استوفى الشروط اللازمة لاحقيقه في شراء العين وفقا لنص المادة ٢٠ من ق ١٩٨١/١٣٦ المشار اليه ، ولا يعد متجاوزا للبيعا القانونى المحدد لابداء الرغبة في الشراء وايداع حصته في الثمن . ويكون التصرف بالبيع الصادر من الطاعن الاول للطاعنة الثانية باطلا بطلانا مطلقا . واذا كان شراء المالك للعين لا يعد مشتربا لها بالجدك ، بل خالية من أية مقومات مادية ومعنوية على ما سلف بياته ، ومن ثم فهو لا يلزم بمباشرة ذلك النشاط الذى كان قائما بها قبل البيع ، وهو وشأنه في التصرف فيها واستغلالها بالاسلوب الذى يراه مناسبا لها . وانظر ايضا نقض جنائى في الطعن رقم ٧٠٠٢ لسنة ٥٨ ق وقد قرر أن البين من نص المادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في واضح عبارته وصريح دلالتيه ومن عنوان القانون الذى وضع فيه والأعمال التشريعية التى اقترنت باصداره أن الشارع استحدث حلا عادلا لحالة تنازل المستأجر عن المكان المؤجر اليه تنازلا نافذا في حق المؤجر ، وذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر في الانتفاع بالعين في هذه الحالة . ولم يقتصر المشرع هذا الحق على حالة بيع الجدك الذى ينطبق عليه حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى بل جعله يشمل الحالة التى يثبت فيها للمستأجر حق التنازل عن الاجارة بسبب وجود تصريح من المالك بذلك في عقد الايجار او في وقت لاحق بعد ابرامه ومساء كان هذا الترخيص قد جاء صريحا او ضمنا بتصرف يدل عليه ، سواء كانت العين مؤجرة بغرض السكنى او لغير ذلك من الأغراض . ولذلك فقد رأى الشارع أن العدالة تقتضى أن يقتسم المالك مع المستأجر الاصلى قيمة ما يجنيه هذا الاخير من التصرف ببيع الجدك أو التنازل عن الايجار ونص على احقية المالك بأن يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الاحوال بعد خصم قيمة ما قد يوجد بالعين من منقولات شملها التصرف وأوجب على المستأجر اعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض .

وقد حدد المشرع للمالك مدة شهر من تاريخ اعلانه على يد مخضر بالثمن المعروض بيدي في خلالها رغبته في الشراء ويودع نصيب المستأجر من ذلك الثمن خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار .

فاذا انقضت تلك المدة دون أن يبدى المالك رغبته في الشراء ودون أن يودع نصيب المستأجر من الثمن على الوجه سالف الذكر ، سقط حقه في ذلك وأصبح للمستأجر أن يتصرف الى طالب الشراء بالثمن الذي ذكره في اعلانه على أن يؤدي الى المالك نسبة الـ ٥٠٪ التي تخصه .

٢٠٢ مكر — تقدير حكم المادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١
وجزاء مراعاة الاجراءات التي نصت عليها أو عدم مراعاتها —
تقدم أن حكم المادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ جاء بحل عادل ناجح لحالة نزول المستأجر عن العين المؤجرة اليه في الحالات التي يجوز له فيها ذلك حيث أشرك المالك معه في الربح الوفير الذي يعود عليه من هذا التنازل تعويضا للمالك عن حرمانه الطويل من فائدة العين المؤجرة ، وأنه وضع لضمان حسن تنفيذ هذا الحكم العادل اجراءات معينة من شأنها أن تحفظ لكل من المالك والمستأجر والمشتري أو المتنازل له حقه في هذا الخصوص ، بأن أوجب على المستأجر اخطار المالك اخطارا رسميا قبل اجراء التنازل برغبته في التنازل وبمقابل ذلك ، ومنح المالك شهرا من تاريخ هذا الاخطار يختار فيه اما قبول التنازل مع تقاضيه نصف المقابل ، واما عدم موافقته عليه وطلب انتهاء عقد المستأجر الراغب في التنازل نظير اعطائه نصف المقابل المذكور المعين في الاخطار . فاذا لم يتم اخطار المستأجر المتنازل المالك برغبته في النزول عن الاجارة الى الغير وبمقابل التنازل ، أو أخطره ولم ينتظر رأيه فأجرى التنازل المذكور ، وقع هذا التنازل باطلا لمخالفته المادة ٢٠ سالف الذكر ، وهي متعلقة بالنظام العام ، وتعين على المحكمة أن تقضى بهذا البطلان وبإعادة الحال الى ما كانت عليه قبل اجراء النزول المخالف .

وقد طبقت محكمة النقض ذلك كله في حكمها الصادر بتاريخ ١٠ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٥١٠ ، ٢٥٤٢ سنة ٥٦ ق وغنت أيضا بالاشارة الى مركز المستأجر الأصلي المرخص له أصلا في النزول عن الايجار ، اذا لم يراع الاجراءات المقررة في المادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ — أوردنا نص هذا الحكم في الهامشين (٢٢٧ مكرر ٣ و ٤) — ونلاحظ على هذا الحكم أنه لولا أن المستأجر الأصلي كان مرخصا له في عقد ايجاره بالتنازل عن ذلك الايجار لأمكن الحكم باخلائه اذا ضمن المؤجر دعواه طلب اخلاء المستأجر الأصلي لارتكابه مخالفة النزول عن الايجار بدون اذن كتابي من المالك وهي مخالفة تكفي في ذاتها وغضا للمادة ١٨ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاخلائه بصرف النظر عن مخالفة المادة ٢٠ أو عدمها .

كما قضت محكمة النقض أيضا بتاريخ ٢٧ ديسمبر ١٩٨٩ في الطعن رقم ٦٠٠ سنة ٥٦ ق بأن مالك العقار (المؤجر) عندما يشتري العين المؤجرة عملا بالمادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يشتريها خالية من أية مقومات مادية أو معنوية ، ومن ثم لا يعد مشتريا اياها بالجدك ، ولذلك فهو لا يلزم بمباشرة النشاط التجارى أو الصناعى الذى كان قائما بها قبل البيع ، وهو شأنه في التصرف فيها واستغلالها بالأسلوب الذى يراه مناسبا .

وقد أثير في مناقشات مجلس الشعب لنص المادة ٢٠ المشار اليها اقتراح باشتراط أن يكون المالك مزاولا لنفس النشاط الذى يزاوله المتجر أو المصنع المبيع حتى تكون له الأولوية في شرائه بالثمن الذى تم الاتفاق عليه ، ولكن هذا الاقتراح لم يحز أغلبية (٢٢٧ مكرر ٦) بناء

(٢٢٧ مكرر ٦) انظر مضبطة جلسة مساء ٤ يونيه ١٩٨١ ص ١٩ ، ٢٠ ، وقارن عكس ذلك الفكرى ج ١ سنة ١٩٧٩ ص ٥٤٧ ، عبد الحميد =

على أن القضاء قد جرى على أنه لا يشترط في مشتري الجذك أن يكون ممارسا نفس نشاط المستأجر بائع الجذك • ويتعين الأخذ بإرادة المشرع الواضحة في هذا الصدد من تلك المناقشات ، بالرغم من تغير اتجاه القضاء الذي استندت إليه تلك المناقشات •

ويلاحظ أن نص المادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يسرى — وفقا للقواعد العامة — من وقت بدء العمل به أى من ٣١ يولييه ١٩٨١ — على كافة البيوع والتنازلات المنصوص عليها فيه التى تتم ابتداء من ذلك التاريخ ولا يسرى على ما أبرم منها قبل بدء سريانه لأنها تصرفات غورية تتم في لحظة انعقاد اتفاق الطرفين عليها ، ويتحدد في تلك اللحظة القانون الذى يحكمها ، ولو نشأت عنها منازعات امتد نظرها الى ما بعد بدء سريان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (٢٢٧مكرر) •

ويثور التساؤل في حالة ادعاء المستأجر أن التنازل عن الاجارة الصادر منه تم دون مقابل ، هل يجوز للمالك أخذ المتنازل عنه بالأولوية دون مقابل ، أو يمتنع عليه ذلك باعتبار أن حكم النص مقصور على التنازل بمقابل ؟

الظاهر من عبارة النص أنه يفترض حصول التنازل بمقابل ، ولكننا نرجح أن صياغته وضعت جريا مع الغالب وأنه أريد به حماية مصلحة المالك واعطاؤه أولوية في أخذ المتنازل عنه بشرط التنازل ذاته

= عمران ص ١٦٨ ، وقرب ما تقدم في الهامش ١٨٢ عن تحول اتجاه القضاء في هذا الخصوص •

(٢٢٧مكرر) في هذا المعنى المستشار السيد خلف محمد في ايجار وبيع المحل التجارى سنة ١٩٩١ ص ١٧٢ ، وايضا نقض مدنى ٢٤ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٩٢ سنة ٥٢ ق ، وقارن عكس ذلك العطار في شرح احكام الاجار ط ٢ ص ٥٩١ •

مع اعمال حكم القانون عليه ، وانه لم يقصد به تجريد المالك من هذه الحماية لمجرد ادعاء المستأجر أنه أجرى التنازل دون مقابل (٢٢٨) •

ولا يعترض على ذلك بأن الشفعة لا تجوز في الهبة ، وان الأمر يجب أن يكون كذلك في هذه الأولوية التي تقررت لمصلحة مالك العين المؤجرة عند نزول المستأجر عن الاجارة الى الغير ، ذلك أن المشرع جعل استعمال الشفعة مقصورا بصريح النص على حالة البيع • أما الأولوية التي يقررها نص المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ للمالك ، فقد جعل المشرع مجالها التنازل عن حق الاجارة باطلاق ، أى سواء كان التنازل بمقابل أو دون مقابل ، واقتصر على تنظيم توزيع المقابل حيث يكون ثمة مقابل •

والقول بغير ذلك يفتح بابا للاحتيال على القانون بتصوير التنازل بأنه دون مقابل ، الأمر الذى يلقي عبء اثبات عكسه على عاتق المالك الذى أراد المشرع حماية مصلحته تحقيقا للتوازن بين كفته وكفة المستأجر ، وهو عبء ثقيل الوطأة على المالك ، فضلا عن أن الأصل في مثل هذه التنازلات أن تكون بمقابل ، والاستثناء النادر هو أن تكون بدون مقابل (٢٢٨مكرر) •

أنظر ما سيجىء من استثناءات بشأن التنازل عن عيادات الأطباء أو المنشآت الطبية ، وعن مكاتب المحامين وعن الصيدليات المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن المنشآت الطبية ، والمادة ٢/٥٥ من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانون رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٨٤ ، والمادة ٣١ من قانون الصيدلة رقم ١٢٧/١٩٥٥ المعدل بالقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٨٢ •

(٢٢٨) في هذا المعنى نقض مدنى ١٠ فبراير ١٩٨٨ الوارد نصه في ص ٢٢٢ هامش ٢٢٨ مكرره •
(٢٢٨مكرر) استئناف اسكندرية فى الطعن رقم ٤٧١ سنة ١٦ ق مساكن.

٢٠٢ مكر ٢ - شمول المادة ٢٠ من ق ١٣٦/١٩٨١ بيع المتجر
أثار تطبيق المادة ٢٠ أو المصنع سواء كان البيع اختياريا أو جبريا -
من ق ١٣٦/١٩٨١ التساؤل عما اذا كان حكمها يقتصر على البيع
الاختياري الذي يجريه المستأجر الأصلي بمحض اختياره ، أم يسرى
أيضا في حالة البيع الجبرى الذى يتم بعد اتخاذ الاجراءات القضائية
اللازمة لبيع مال المدين رغم ارادته بناء على طلب مدينه .

ومثار هذا التساؤل هو الاجراءات التى أوجبت المادة ٢٠ سالفه
الذكر على المستأجر اتخاذها عندما يريد بيع العين المؤجرة اليه في
الأحوال التى يجيز فيها القانون ذلك .

ان مناط وجوب اتخاذ هذه الاجراءات هو ارادة المستأجر الأهلى
عندما يشرع بارادته في بيع الجذك أو التنازل عن المكان المؤجر اليه
المصرح له بالتنازل عنه ، فاذا لم يرغب في هذا البيع أو التنازل لم يكن
ثمة مجال لتطبيق المادة ٢٠ سالفه الذكر . فاذا تقاعس المستأجر عن
الوفاء بديونه ، وألجأ دائنيه الى اتخاذ اجراءات التنفيذ الجبرى على
أمواله ، فحجزوا على الجذك الذى أنشأه في العين المؤجرة اليه أو على
عليه أو على دائنيه عند مباشرتهم اجراءات البيع الجبرى اخطار المؤجر
العين المرخص له في التنازل عن اجارتها ، فهل يجب على المستأجر المحجوز
وفقا للمادة ٢٠ من ق ١٣٦/١٩٨١ وهل يكون لهذا الأخير سواء أعلن أو
لم يعلن بتلك الاجراءات أن يتدخل فيها ليطالب بحقه في الحصول على
٥٠٪ من الثمن أو بحقه في استرداد العين المؤجرة نظير دفعه ٥٠٪
من الثمن ؟

نميز في هذا الصدد بين أمرين : (١) حق المالك في اقتضاء
٥٠٪ من الثمن قبل قسمة الغرماء بين دائنى المستأجر ، (٢) وحقه في
شراء العين المعروضة للبيع الجبرى نظير ٥٠٪ من ثمنها وحقه في دخول
المزايدة وفي خصم ٥٠٪ من الثمن الذى ترسو به المزايدة عليه .

عن الأمر الأول يبين من نص الفقرة الأخيرة من المادة ٢٠ من ق ١٣٨/١٩٨١ التى تنص على أنه بانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها ، أن المشرع قد أنشأ للمالك مباشرة حقا فى ذمة المشتري يلزم هذا الأخير بدفع قيمة الـ ٥٠٪ اليه نظير جعل شرائه نافذا فى حق ذلك المالك ، فهو إذن حق ينشأ فى ذمة المشتري مباشرة لصالح المالك ولا يمر بذمة المستأجر الأصلي الذى يبيع أو يتنازل عن حقه ، وبناء على ذلك فإذا أفلس المستأجر وبيعت العين المؤجرة اليه ، فإن نصف ثمنها يعود الى المالك مباشرة بقوة القانون ولا يمر بذمة المستأجر المفلس ولا يكون لدائتي هذا الأخير أى حق فى نصف الثمن المذكور .

وعن الأمر الثانى وهو حق المالك فى التدخل فى اجراءات البيع الجبرى المتخذة ضد المستأجر على العين المؤجرة اليه ، فإن القانون اذ جعل نفاذ البيع الصادر من المستأجر ازاء المالك رهنا باقتضاء هذا الأخير نصف الثمن . وقد جاء النص مطلقا دون تخصيص بالبيع الاختيارى أو غيره ، فإن حكمة النص تتواءم فى البيع الجبرى توافرها فى البيع الاختيارى ، فيتعين فى الحالتين تمكين المالك من استعمال حقه فى اختيار الشراء لنفسه مقابل نصف الثمن ، سواء أقام المستأجر باتخاذ الاجراءات التى نص عليها القانون أم لا ، وسواء أكان البيع اختياريا أو جبريا ، وبناء على ذلك فإنه يتعين على الدائن الذى يباشر اجراءات التنفيذ الجبرى على المحل التجارى أو الصناعى وعناصره المادية والمعنوية ومن بينها الحق فى الاجارة ، وذلك يبيعه جبرا عن المستأجر أن يعلن المالك (المؤجر) بمكان وزمان البيع حتى يمكنه من الاشتراك فى المزاو واسترداد منفعة العين المؤجرة ، اذا ما رغب فى ذلك . واذا ما رسي عليه المزاو فإنه لا يكون ملزما الا بنسبة ٥٠٪ فقط من الثمن بعد خصم قيمة المنقولات وذلك لأنه ليس للدائن أن يستوفى من ذلك البيع أكثر

مما لمدينه المستأجر من حقوق ، أما اذا أعلن المالك ولم يحضر أو حضر ولم يشترك في المزاد أو اشترك في المزاد ولم يرسو عليه غليس له الا الحصول على قيمة ٥٠٪ من ثمن المبيع بعد خصم قيمة المنقولات (٢٢٨مكرر) •

وقد أفتت بذلك الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بجلستها المنعقدة في ٢ مايو ١٩٩٠ حيث قررت سريان حكم المادة ٢٠ من القانون ١٣٦/١٩٨١ على البيوع الجبرية التي تجريها مصلحة الضرائب لمصانع أو متاجر مدينها المستأجر وضمنت فتواها أنه « لا ينال مما تقدم أن المشرع قد رسم في المادة ٢٠ المشار اليها اجراءات معينة لحصول المالك على الحق المقرر له ، والتي تتمثل في وجوب اعلان المستأجر له على يد محضر بالثمن المعروض عليه والانتظار للأجل المحدد قانونا حتى يمكن الاختيار بين الشراء أو الاكتفاء بالحصول على النسبة المقررة له ، ذلك أن هذه الاجراءات ليس من شأنها التأثير على أصل الحق المقرر للمالك في استثناء نصف ثمن البيع أو نصف مقابل التنازل ، انما هي تتعلق بكيفية استثناء هذا الحق ، فضلا عن أن هذه الاجراءات ليست مقررة لذاتها وانما لغرض معين يتمثل في تمكين مالك العقار من استرداد منفعة العين المؤجرة ، وهو أمر يمكن تحقيقه حتى في حالة البيع بالمزاد العلني ، وذلك بأن يتم اخطار المالك بزمان ومكان هذا البيع ، والأمر في النهاية مرجعه ارادة المالك وخدمته يمكنه اذا ما رغب في استرداد منفعة العين المؤجرة الاشتراك في المزاد ، والا اقتصر حقه على نسبة الـ ٥٠٪ المقررة له قانونا • هذا فضلا عن أن القول بقصر حكم المادة ٢٠ المشار اليها على حالات البيع الاختياري التي تتم بارادة المستأجر دون حالات البيع الجبري أمر من شأنه أن يفتح باب التحايل على أحكام القانون بغرض اغماط حق المالك ، كما

أنه يجعل المستأجر الماطل الذى يتقاعس عن سداد ديونه في وضع أفضل من غيره ، وهو أمر لا يمكن التسليم أو القول بجوازه (٢٢٨ مكرر) ٠

٢٠٢ مكرر ٤ — ما يترتب على مخالفة المستأجر حكم المادة ٢٠ من

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ — نصت المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقدا يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة عليه المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن وبرد الحالة الى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض ان كان له مقتضى ٠ وقالت محكمة استئناف اسكندرية في كل ذلك أنه في حالة مخالفة المستأجر الأصلية لما استلزمته المادة ٢٥ من ذات القانون يتعين اعمال الجزاءات التي فصلتها المادة ٢٥ من ذات القانون وأولها بطلان الشرط أو التعاقد اللذان يتمان بالمخالفة لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو القوانين السابقة عليه والمنظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر واعتبارهما كأن لم يكونا ، وتطبيقا لذلك يتعين بطلان التنازل الصادر من المستأنف ضده الأول للمستأنف ضده الثانى واعتباره كأن لم يكن ٠٠٠ ولم تكف المادة ٢٥ من القانون سالف الذكر بذلك بل جاء نصها آمرا برد الحالة انى ما يتفق مع أحكام القانون بما في ذلك بطلان التنازل موضوع التداعى عن عين النزاع واعتباره كأن لم يكن — أى اعمال ذلك القانون في شأن الواقعة المعروضة أى اعمال نص المادة ١٨ من ذات القانون بعد أن خالف المستأنف ضده الأول أحكام ذلك القانون ، ومن ثم يكون التنازل منه عن عين النزاع للمستأنف ضده الثانى قد جاء على خلاف أحكام القانون متعينا اعتباره عديم الأثر ٠

(٢٢٨ مكرر) ملف الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع رقم ١٤١/٢/٧ وقد أورد نص الفتوى السيد خلف محمد في مؤلفه في إيجار وبيع المحل التجارى سنة ١٩٩١ ص ١٨٣ ٠

ولو قلنا بغير ذلك كما ذهب المستأنف ضده الثانى فى مذكرته المقدمة ابان فترة حجز الدعوى للحكم قاصدا إعادة الحالة الى ما كانت عليه أى أن يبقى المستأجر الأصلى فى العين ويدفع للمالك التعويض اللازم ان كان له محل ، وليس بطلب بطلان التعاقد الذى تم بين المالك والمستأجر الأصلى ، ذلك أن هذا القول لا يفيد أن جزاء وقع على المستأجر الأصلى الذى خالف أحكام القانون محاولا اغتيال حقوق المالكين ، ويتعين رد قصده عليه ان حاول تضييع حق المالك فى استرداد العين موضوع النزاع الذى بان استغناؤه عنها المستفاد من تنازله عنها للمستأنف ضده الثانى ، وتكون النتيجة الطبيعية هى رد العين للمالك اذ لم تعد للمستأنف ضده الأول حاجة اليها بدليل قوله أنه متنازل عنها للمستأنف ضده الثانى دون مقابل ، ولو قيل بغير ذلك لكان عبثا يتعين أن يقتنزه عنه المشرع نفسه (٢٢٨مكرر) .

وقد ألقى هذا الحكم فى خصوص ما رتبته على مضالفة المستأجر الأصلى لاجراءات المادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من بطلان عقد المستأجر الأصلى ذاته وعدم الاقتصار على بطلان التنازل من المستأجر الأصلى الى المتنازل اليه ، وذلك بحكم مصكمة النقض الصادر فى ١٠ فبراير ١٩٨٨ فى الطعنين رقمى ٢٥١٠ ، ٢٥٤٢ سنة ٥٦ ق حيث قالت المحكمة فى أسباب نقضها الحكم المطعون فيه والغائه ، ما يلى : « أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه متى أقام الحكم قضاءه على دعامة كافية لحمله فانه لا يعينه ما قد يستطرد اليه من تقارير قانونية أو واقعية يستقيم الحكم بدونها . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإبطال التنازل الصادر من المستأجر الأصلى عن جزء من العين المؤجرة الى الطاعن باعتبار أن هذا التنازل قد تم لقاء مقابل نقضى دون اتخاذ الاجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٠ من قانون

١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تأجير الأماكن وذلك على سند من استناده الى أقوال شاهدى المطعون ضدهما الأولين ورتب الحكم على ذلك الزام الطاعن باخلاء العين محل النزاع وفقا لنص المادة ٢٥ من القانون المذكور التى تقضى بإبطال التصرف المخالف لأحكامه ، واذ كانت هذه الدعاوى لها أصل ثابت بالأوراق وكافية لحمل قضائه ومؤدية الى النتيجة الصحيحة التى خلص اليها بما لا مخالفة فيه للقانون ، ومن ثم فان تعيينه فيما استطرد اليه تزييدا بشأن تفسيره لنص المادة ٢٥ من القانون المشار اليه وما رتب على هذا التفسير من نتائج — أيا كان وجه الرأى فيه — يكون غير منتج ولا جدوى منه والنعمى غير مقبول أيضا فى شقة الثالث بأن البين من الأوراق أن المطعون ضدهما الأولين أقاما الدعوى بطلب غسخ الايجار المؤرخ ٣٠ ديسمبر ١٩٧٤ المبرم مع المستأجر الأصلي واخلاء عين النزاع استنادا الى أن التنازل عن الاجارة الصادر منه الى الطاعن قد تم دون اتباع الاجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٥ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مما يترتب عليه بطلان التنازل المذكور وفقا لما تقضى به المادة ٢٥ من ذات القانون ومن ثم فان ابطال التنازل آنف البيان يكون أمرا معروضا على محكمة الموضوع باعتباره سببا لطلب الغسخ المطروح عليها . لما كان ذلك فان النعمى برمته يكون على غير أساس .

ومن المقرر أن النص فى المادة ٢٥ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن على أنه يحق للمالك عند قيام المستأجر فى الحالات التى يجوز فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين . وعلى المستأجر قبل ابرام الاتفاق اعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض وفى المادة ٢٥ من ذات القانون على أنه : « يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط

أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر وفضلا عن الحكم بالفرامة المنصوص عليها في هذه القوانين ، تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن ويرد الحالة الى ما يتفق مع أحكام القانون مع الزام المخالف بالتعويض ان كان له مقتضى « ، يدل على أن المشرع استحدث حلا عادلا لمشكلة تنازل المستأجر عن المكان المؤجر اليه تنازلا نافذا في حق المؤجر وذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر في الانتفاع بالعين في هذه الحالة ، ولم يقصر المشرع هذا الحل على حالة بيع الجدك الذى ينطبق عليه حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى فقط بل جعله يشمل الحالة التى يثبت فيها للمستأجر حق التنازل عن الاجارة بسبب وجود تصريح مسبق من المالك بذلك سواء كانت العين مؤجرة لغرض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، ولذلك فقد رأى المشرع أن العدالة تقتضى أن يقتسم المالك مع المستأجر الأصلية قيمة ما يجنيه هذا الأخير من التصرف ببيع الجدك أو التنازل عن الايجار ونص على أحقية المالك بأن يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة ما قد يوجد بالعين من منقولات شملها التصرف وأوجب على المستأجر اعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ورتب على مخالفة هذا الاجراء بطلان البيع أو التنازل الذى تم واعتباره كأن لم يكن مع إعادة الحال الى ما يتفق وأحكام القانون بما مؤداه أن يعود أطراف النزاع المالك والمستأجر الأصلية والمشتري أو المتنازل اليه عن الاجارة الى المركز القانونى الذى كان عليه كل منهم قبل ابرام هذا التصرف المخالف ، فيبقى عقد المستأجر الأصلية قائما منتجا لآثاره بين عاقديه ولا يلحق البطلان سوى عقد البيع أو التنازل الذى تم بين المستأجر الأصلية والمشتري أو المتنازل اليه ويلتزم الأخير وحده باخلاء العين كآثر من آثار ابطال التنازل وزوال السبب القانونى لوضع يده عليها . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بفسخ عقد ايجار المستأجر الأصلية (الطاعن)

جزاء على مخالفته للإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٠ المشار إليها ،
ورتب على ذلك إلزامه باخلاء العين المؤجرة رغم تصريح المؤجر اليه
بالتنازل عن الاجارة المبرم بينهما ، غانه يكون قد خالف القانون وأخطأ
في تطبيقه » (٢٢٨مكره) .

٢٠٣ — ما يترتب على بيع الجديك وعلى توافر الشروط المنصوص
عليها في المادة ٢/٥٩٤ مدني — في الحالات التي تقدم أن حق اجارة
العين المنشأ فيها متجر أو مصنع برضا المؤجر وهي التي يندمج فيها

(٢٢٨مكره) نقض مدني ١٠ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٥١٠
و ٢٥٢٢ سنة ٥٦ ق وقد اضاف الحكم المذكور الى ذلك قوله « وعلاوة على
ما تقدم اذا كان التنازل الصادر من المستاجر الاصلى الى التنازل اليه قد
تم بدون مقابل حسب ما يدعى ، فما الذي يضره اذا استرد المالك العين
موضوع النزاع بدون مقابل ، خاصة وان المستاجر لن يضر بأديا طالما
انه يقرر بان تنازله عن العين المؤجرة للمتنازل اليه بدون مقابل . ففى هذه
الحالة يستوى بالنسبة له أن يسترد العين المؤجرة . ولا شك ان للمالك
في هذه الحالة افضلية استرداد العين المؤجرة على التنازل اليه الذي لم
يخسر شيئا لا هو ولا المستاجر الاصلى .

وحيث انه لما كانت هذه المحكمة تطئن بوجودها الى ما شهد به
شاهد المستاتفين من أن التنازل الصادر من المستاتف هذه الاول للمستاتف
ضده الثاني قد تم نظير مقابل ، ولا يقدح في ذلك عدم تحديد المقابل ولا تطئن
بوجدانها الى شاعدي المستاتف هذه الثاني خاصة وانه بعد ان ابانت هذه
المحكمة في محونات حكمها عاليه ان التنازل لو تم بغير مقابل لما اثر ذلك على
حق المالك في استرداد العين المتنازل عنها ، ذلك أن المستاتف هذه الاول
عندما تنازل عن العين موضوع الدعاى الى المستاتف هذه الثاني — رغم
التصريح له في عقد الايجار بالتنازل عن الاجارة — لم يتخذ الاجراءات التي
جاءت بالمادة ٢٠ من قانون ١٣٦ سنة ١٩٨١ الا وهي ضرورة قيامه قبل
اتمامه الاتفاق على بيع الجديك او التنازل عن عين النزاع باعلان المالك
على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء اذا ابدى
رغبته في ذلك فأودع الثمن مخصصا منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار اليها خزانة
المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار ايداعا مشروطا بالتنازل عن عقد
الايجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان وبذلك يكون
المستاجر الاصلى قد تخلف عن اتخاذ ما تطلبه القانون في المادة ٢٠ سالفة
البيان ، ومن ثم كان من المتعين اعمال ما رتبته المادة ٢٥ من قانون ١٣٦ لسنة
١٩٨١ من اجزاء .

حق الاجارة بقوة القانون في المتجر أو المصنع ويكون معه مجموعاً يعتبر مالا منقولاً مستقلاً ، تسرى على بيعه أحكام بيع المنقول ، فتنتقل ملكيته بقوة القانون بمجرد الاتفاق على البيع ويحل المشتري محل البائع في كافة حقوقه والتزاماته كمستأجر للعين المنشأ بها المتجر أو المصنع المبيع ، هذا ولو كان عقد الايجار يشتمل على حظر النزول عن الاجارة اذ أن هذا الشرط يكون باطلا لمخالفته قاعدة متعلقة بالنظام العام كرسرتها نصوص القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ الخاص ببيع المحلات التجارية ورهنا .

أما في الحالات التي لم يرض فيها مالك العقار المؤجر بانشاء متجر أو مصنع في هذا العقار والتي يشتمل فيها عقد الايجار على شرط حظر النزول عن الاجارة ، فلا يمكن القول فيها — على الأقل بالنسبة الى مالك العقار — بأن حق الاجارة اندمج في المتجر أو المصنع ، بل هو يحتفظ بذاتيته وتحكمه نصوص عقد الايجار بما فيها شرط حظر النزول عن الاجارة . ولا يمكن ابطال أثر هذا الشرط ولا يجوز نفاذ النزول المخالف له واحلال المتنازل اليه محل المستأجر في الاجارة الا اذا توافرت الشروط التي نصت عليها المادة ٥٩٤/٢ مدني (٢٢٨مكرر) .

ولا يكفي توافر هذه الشروط لنقل حقوق المستأجر الى مشتري

(٢٢٨مكرر) نقض مدني ٢٦ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٠٤ سنة ٥٢ ق وقد قرر ان بيع المستأجر للمحل التجاري أو الصناعي الذي انشاه بالعين المؤجرة ينطوي على تنازل عن حقه في اجارة العين وينفذ البيع بما تضمنه من تنازل عن الحق في الايجار متى توافرت في البيع شروطه التي تضمنتها المادة ٥٩٤/٢ مدني وذلك من وقت اعلانه به ، ومن وقت قبوله له باعتباره حوالة حق بالنسبة الى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته . فاذا لم يتوافر للبيع شروطه المنصوص عليها في المادة سالفة الذكر كان للمؤجر الحق في طلب الاخلاء لحصول التنازل في حالة لا يجيزها القانون وفقاً لما تنص عليه المادة ٣١/ب من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٨/ج من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

الجدك نقلا ناغذا في حق المؤجر ، اذ أن توافرها يسمح فقط للمحكمة أن تصدر حكما ببقاء الاجارة لصالح المشتري المذكور وينفاذها في حق المؤجر ان رأت وجها لذلك ، ويكون صدور الحكم بناء على طلب مشتري الجدك سواء في دفع يدفع به دعوى المؤجر أو في دعوى يرفعها هو على المؤجر طالبا صدور الحكم باعتباره حالا محل المستأجر حلولا ناغذا في حق المؤجر (٢٢٨مكرر٧) ، ويترتب على حكم المحكمة باقرار بيع الجدك حلول المشتري محل البائع في عقد الاجارة الأصلية بكل ما يترتب عليه من حقوق والتزامات ويصبح المشتري بدوره مستأجرا مثل المستأجر الأصلي بموجب بيع الجدك ، بما يتمتع معه على المؤجر اخلاؤه من العين وفقا لأحكام قانون ايجار الأماكن (٢٢٨مكرر٨) . أما ان رفع المشتري المذكور دعوى مبتدأة طالبا تخفيض الأجرة ورد الزيادة قبل أن يحصل على حكم باعتباره مستأجرا ، فان دعواه تكون غير مقبولة لرفعها من غير ذى صفة (٢٢٩) .

ويقوم اقرار المؤجر بيع الجدك ومعاملته المشتري باعتباره مستأجرا ، أو قبض الأجرة منه باسمه ، مقام حكم المحكمة ببقاء الحق في الاجارة للمشتري (٢٣٠) . ويلتزم مشتري الجدك الذى يتمسك بالاجارة المعقودة مع البائع اليه بكافة التزامات هذا البائع نحو

(٢٢٨مكرر٧) جنوب القاهرة الابتدائية الدائرة ٨ بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٦ فى القضية رقم ٣٢٨٥ سنة ١٩٧٦ منى كلى جنوب . وثمة رأى يذهب الى أن توافر الشروط المذكورة ينقل بذاته حقوق المستأجر الى المشتري وأنه يتعين على المحكمة أن تحكم بذلك ويكون حكمها مقررًا وليس منشئًا (نعمان جمعة فى بحثه سالف الذكر ص ٥٦ و ٥٧) .

(٢٢٨مكرر٨) نقض منى ٢٣ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٢٤٢ سنة ٤٨ ق .

(٢٢٩) فى هذا المعنى مصر الابتدائية الدائرة ٥١ فى ١٨ نوفمبر ١٩٥٩ فى القضية ٢٢٣ سنة ١٩٥٩ .
(٢٣٠) انظر ما سيجىء فى النبذة التالية .

المؤجر (٢٣١) . وليس له حتى بعد الحصول على حكم المحكمة بإبقاء الاجارة لصالحه أن يغير من نوع الاستعمال الذى أجرت له العين أصلا كأن يقلب المحل المؤجر صالونا للحلاقة الى مطعم أو العكس ، وان فعل جاز طلب اخلائه لمخالفة شروط العقد وفقا للفقرة (ج) من المادة ٢٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ (المقابلة للمادة ٣١ ج من القانون ١٩٧٧/٤٩ والمادة ١٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦) (٢٣٣) ، اذا توافرت أركان هذه المخالفة وفي مقدمتها شرط الضرر ، لا لمخالفة حظر النزول عن الايجار (٢٣٣) .

(٢٣١) نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٢٠ - - ٤٩١ - ٩٥ . وليس له في علاقته ببائع الجذك اليه أن يرجع على الأخير بجزء من الثمن بقوله أنه خلو رجل ، لأن العقد الذى يربطه به عقد بيع مجموعة من الاموال وليس مجرد نزول عن الايجار ، الا اذا اثبت أن الاموال الأخرى الداخلة في البيع مع الحق في الاجارة تنفذه الى حد يجعل بيعها سوريا قصد به الاحتيال لاختفاء خلو الرجل .

(٢٣٢) أنظر تطبيقا لذلك في استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات ٢٣ ديسبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٩٣/٢٨٨٢ ق حيث قضى باخلاء مشتري الجذك لعدم توافر شروط بيع الجذك ولأن المشتري غير استعمال العين المؤجرة من مخزن تجارى الى سكن .

أنظر مع ذلك ما سيجىء في نبذة ٢١٥ بشأن المادة ١٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦ .

(٢٣٣) ذلك أنه لا يشترط - في رأينا - في تطبيق المادة ٢/٥٩٤ مدنى أن يزاول مشتري الجذك في العين المؤجرة نفس نوع النشاط الذى كان يزاوله البائع فيها ، لأن المادة المذكورة تكفي بأن يكون البيع واردا على جذك وان لا يلحق المؤجر منه ضرر ، ولأن مناط اعتبار البيع واردا على جذك هو مضمون عقد البيع فقط وما انصب عليه بحسب اتفاق العاقدين ، فمضى ثبت أن البيع ورد على متجر أو مصنع باعتباره مجموعة من المال قائمة في العين تشمل بعض الاموال المادية المنقولة وبعض الاموال المعنوية كالاسم التجارى أو الشهرة أو العملاء أو حق الاجارة ، فان ذلك يكفى لاعتبار البيع واردا على جذك ولو لم ينصب على جميع العناصر المادية والمعنوية التى يمكن أن تدخل في تكوين الجذك (نقض مدنى ١٠ مايو ١٩٧٢ المشار اليه آنفا مجموعة أحكام النقض ٢٣ - ٨٣٥ - ١٣٢) .

وغاية الامر أنه يترتب على اعتبار البيع واردا على جذك وتوافر =

ويلاحظ أن المادة ٥٩٤ هـ انما نصت على حالة بيع المصنع أو المتجر المنشأ في العين المؤجرة فقط ولم تنص على حالة تأجير هذا المصنع أو المتجر الى الغير ، فجاز التساؤل عما اذا كان يمكن تطبيقها في هذه الحالة الأخيرة أيضا ، وذهبت الى ذلك محكمة مصر الابتدائية (الدائرة الثانية عشرة) في حكم تلخص وقائمه في أن حائكا استأجر محلا وأعدده للحياكة بعد أن زوده بالأدوات اللازمة لذلك ، ثم توفي عن زوجته وأولاده القصر المشمولين بوصاية والدتهم ولم يفسخ المؤجر ولا الورثة العقد ، ثم أجرت الزوجة محل الحياكة الى أحد العمال الذين كان يستخدمهم زوجها ، فرغ المؤجر دعوى الاخلاء استنادا الى حصول تأجير من الباطن دون ترخيص كتابي ، فدفعت الزوجة الدعوى بأنها لم تعقد

= سائر شروط المادة ٢/٥٩٤ منى اجازة احلال المشتري في الاجارة محن المستاجر الاصلى للكان الذى انشئ فيه المتجر او المصنع ، وبالتالي التزام مشتري الجدي بكافة التزامات بائعه الناشئة من عقد الايجار ، ومنها التزامه باستعمال العين المؤجرة في الغرض الذى اجرت من اجله .

فليس لمشتري الجدي ان يغير من نوع الاستعمال الذى اجرت له العين أصلا . غير انه ان فعل فلا يكون جزاء ذلك بطلان عقد بيع الجدي . لان البطلان انما يكون لسبب مقارن لبرام العقد ولا يتصور تحققه لسبب لاحق . فلا يبقى من جزاء على تغيير الاستعمال سوى فسخ العقد وفقنا للقواعد العامة ، او طلب الاخلاء وفقا لاحكام قوانين ايجار الامكن في الحدود التى تسمح فيها هذه القوانين بذلك كما سيجىء في نبذة ٢١٠ . انظر عكس ذلك استئناف القاهرة (الدائرة ٢٨ اجارات) بتاريخ ١٨ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٢٩١ سنة ٤٠ ق وقد جاء فيه ان المحكمة ترى أن دفاع المستأنف الذى أسسه على أن المحل المعد لبيع الخبز والدقيق بيع بالجدي ليكون محلا كهربائيا . متهاك على نفسه ، اذ لا يستقيم منطقيا ولا عقلا أن يباع محل تخصص لبيع الخبز والدقيق بجدي ليكون محلا كهربائيا انما مفهوم ذلك هو تنازل صادر من المستأنف عليه الثاني عن ايجار عين النزاع الى آخر مخالفنا بذلك شرط التعاقد مما يحق معه للمستأنف عليه الاول المطالبة باخلاء العين عملا بالفقرة ب من المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

ولعل ما حدا المحكمة الى القضاء بذلك ذكر تغيير استعمال المحل في عقد بيع الجدي ذاته ، ولعل وجه الراى لديها كان يغير لو ان تغيير الاستعمال لم ينص عليه في عقد البيع انما اجراء مشتري الجدي بعد شرائه .

اجارة من الباطن عن العين المؤجرة وانما أجرت الجدد ، وطلبت تطبيق المادة ٥٩٤ فقرة ثانية الخاصة بذلك ، وقد أخذت المحكمة بوجهة نظرها وأجابتها الى طلبها وقضت بابقاء الايجار وبرغض طلب الاخلاء (٢٣٤) .

غير أن هذا الحكم محل نظر من الناحية القانونية ، لأن نص المادة ٥٩٤ فقرة ثانية نص استثنائي يجب تطبيقه وتفسيره بدقة ، ولأنه وضع حكما خاصا لحالة بيع الجدد فقط خرج به على القاعدة العامة الواردة في المادة ٥٩٤ فقرة أولى ، فلا يجوز التوسع في تطبيقه ومد حكمه الى حالة تأجير الجدد (٢٣٤مكرر) ، ولأن المشرع قد قصر هذا الحكم الاستثنائي على حالة البيع الاضطراري للجدد باعتبار أن المستأجر الأصلي في هذه الحالة مضطر الى قطع صلته بالمؤسسة التي أنشأها في العين المؤجرة فينبغي تسهيل البيع له بتشجيع المشتري من طريق السماح للأخير بالانتفاع بباقي مدة الايجار الذي كان معقودا لصالح المستأجر الأصلي ، وهذه الحكمة منعدمة في حالة المستأجر الذي يظل محتفظا بالجدد الذي أنشأه ويكتفى فقط بتأجيره الى الغير . فليس لمثل هذا المستأجر مخالفة شرط الحظر الوارد في عقده ، واذا كانت ظروفه تحول دون استمراره في استغلال الجدد بنفسه ، فليس أمامه الا الاتفاق مع المؤجر على الترخيص له بالتأجير من الباطن أو ادخال شريك معه في التجار أو المصنع يعهد اليه بادارته (٢٣٥) أو بيع الجدد

(٢٣٤) مصر الابتدائية — الدائرة الثانية عشرة — بتاريخ ٥ ابريل ١٩٥٣ في القضية رقم ٤٤٥ لسنة ١٩٥٣ .

(٢٣٤مكرر) نقض مدني ١٤ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٨٥٤ سنة ٤٨ ق مجلة القضاة يناير — يونيه ١٩٨٤ ص ٢٨٢ ، و ١٩ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٧ سنة ٥٢ ق ، ١٥ ابريل ١٩٩٠ في الطعن رقم ٦٢ سنة ٥٤ ق وفي هذا المعنى السيد خلف في المرجع السابق ص ٣١٨ .

(٢٣٥) راجع ما تقدم في نبذة ١٨٦ ص ١٠٨ وما بعدها .

والحصول من المحكمة على ترخيص في استئجار الايجار لصالح
المشتري (٢٣٦) .

(٢٣٦) استئناف مصر الدائرة ١٥ ايجارات في ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ في
الاستئناف رقم ٧٨٣ سنة ٨٦ ق ، وايضا مصر (الدائرة ١٢) ١٦ ديسمبر
١٩٥٣ في القضية رقم ٩٢٣ سنة ١٩٥٣ ، وايضا ١٧ ديسمبر ١٩٥٣ في
القضية رقم ٣٤٠٠ سنة ١٩٥٤ ، والدائرة ١٢ في ٢٣ يناير ١٩٥٥ في
القضية رقم ٢٠١٠ سنة ١٩٥٥ (وقد ردد الحكم عبارتنا الواردة في المتن
بنصها) ، والدائرة ١٢ في ١٦ ديسمبر ١٩٥٧ في القضية رقم ١٣٧ سنة
١٩٥٧ ، والدائرة الاولى ٢٧ فبراير ١٩٦١ في القضية رقم ٢٢٥٤ سنة
١٩٦٠ ، وفي هذا المعنى ايضا السهوى ج ٦ ص ١٠٩٧ .

وقد اخذت بذلك محكمة الاسكندرية الابتدائية (الدائرة الثامنة) في
حكم لها بتاريخ ٢١ ابريل ١٩٧٤ في القضية رقم ١٩٧٣/٢٧٥٦ مدني كلى
مساكن الاسكندرية (اورده الاستاذ انور المبروسى ط ٣ ص ٢٠١) قررت
فيه ان اجازة النزول عن الايجار تبعا لبيع الجندك المنصوص عليها في المادة
٢/٥٩٤ مدني لا تسرى في حالة تأجير المحل التجارى من الباطن لان القانون
قصر هذه الاجازة على حالة بيع الجندك ولم يدها الى حالة تأجير الجندك ،
كما اخذت به ايضا محكمة القاهرة الابتدائية الدائرة الاولى ايجارات في ٢٧
فبراير ١٩٦١ في القضية رقم ١٩٦٠/٢٣٥٤ مدني كلى (اورده ايضا الاستاذ
انور المبروسى ط ٣ ص ١٩٦ هامش ٤) ، وكذلك محكمة استئناف القاهرة
في حكمين بتاريخ ٩ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٩٣/١١٩٧ وايضا ٣٠
نوفمبر ١٩٧٨ في الاستئناف رقم ٩٥/١٨٦٦ ف .

وكان اولهما صادرا من الدائرة ١٥ ايجارات وقد جاء فيه قوله :

« ومن حيث ان ما تجرى به الفقرة ٢ من المادة ٥٩٤ مدني نص
استثنائي وضع حكما خاصا لحالة بيع الجندك وحدها خرج به على القاعدة
العامه ، فلا يجوز التوسع في تطبيقه ومد حكمه الى حالة تأجير الجندك ،
بؤكد ذلك ان المشرع حين وضع هذا الحكم الاستثنائي انما قصد الى قصره
على حالة البيع الاضطرارى للجندك تسهيلا للمستأجر الاصلى في ان يجد
من يشتري منه الجندك مع بقاءه في العقار الذى انشئ فيه ، وهذه الحكمة
منعقدة في حالة المستأجر الذى يظل محتفظا بملكية الجندك الذى انشاه
ويكتفى بتأجيره فقط الى الغير ، فليست له في هذه الحالة مخالفة شرط الحظر
الوارد في عقده .

وكان الحكم الثانى صادرا تأييدا لحكم محكمة القاهرة الابتدائية الصادر
بتاريخ ١٦ فبراير ١٩٧٨ في القضية رقم ١٩٧٦/١٢١١ مدني كلى شمال
القاهرة الذى قررت فيه المحكمة ان نص المادة ٢/٥٩٤ مدني لا ينصرف الا الى
بيع المحل التجارى دون تأجيره .

وقد أقرت محكمة النقض هذا النظر في حكمها الصادر بتاريخ ٧ أبريل ١٩٧٩ في الطعن رقم ٦١٨ سنة ٤٥ ق (٢٣٧) • وقد اضطرد قضاؤها على ذلك (٢٣٧ميرر) •

٢٠٤ — أثر اقرار المحكمة نزول المستاجر بائع الجدد عن الحق في الاجارة الى مشتري الجدد — ان الأساس القانوني لاقرار بيع الجدد في هذه الحالة وما يترتب عليه من انتقال حق الاجارة الى مشتري الجدد بالرغم من شرط الحظر الصريح الوارد في عقد الايجار هو ارادة المشرع الواردة في نص المادة ٥٩٤/٢ بقصد تيسير بيع الجدد بما فيه حق الاجارة الذي لم يرض المؤجر بادماجه في الجدد بل اشترط صراحة حظر النزول عن الاجارة ، وذلك نظرا لما يترتب على هذا التيسير من الإبقاء على الرواج المالي والاقتصادي في البلاد ، تلك الارادة التي أجاز بها المشرع للمحكمة متى تحققت من توافر الشروط التي نصت عليها

(٢٣٧) نقض مدني ٧ أبريل ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ ج ٢ ص ٤٠ رقم ١٩٣ . وقد جاء فيه ان مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ مدني ان الحكم الوارد بها استثناء من الاصل العام ، مجال اعماله مقصور على الحالة التي تقوم فيها لدى المستاجر ضرورة تفرض عليه بيع المصنع او المتجر الذي انشأه في العقار المؤجر اليه مع قيام الشرط المانع من التأجير من الباطن او التنازل عن الايجار ، وذلك بهدف تسهيل البيع الاضطراري للمحل ، الامر المنتفى في حالة احتفاظ المستاجر بالمحل واستغلاله بطريق تأجيره الى الغير ، واذا كان الاستثناء لا يجوز التوسع فيه ، فانه لا وجه لاعمال حكم المادة ٥٩٤/٢ آنف الذكر على حالة تأجير المحل من الباطن .

وفي هذا المعنى ايضا ٢٢ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٠٠١ سنة ٥٦ ق ، نقض مدني ٢٨ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٤٧ سنة ٥٢ ق .

(٢٣٧مكرر) نقض مدني ٢٦ يونيو ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٧١٢ سنة ٤٩ ق ، نقض مدني ٢٢ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤١٢ سنة ٥١ ق ، نقض مدني ٢٣ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٠٤٣ سنة ٥٢ ق ، ١٥ نوفمبر ١٩٨٧ طعن رقم ١٥٤٢ سنة ٥١ ق ، ٢٠ يناير ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٥١٨ سنة ٥٢ ق ، ١٤ فبراير ١٩٨٣ مجموعة احكام النقض ٣٤ — ٤٧٣ — ١٠٤ ، ٨ أبريل ١٩٩٠ في الطعن رقم ٢٠٤٢ سنة ٥٥ ق .

المادة ٥٩٤/٢ مدنى (وكذلك الشرط الاضافى المستحدث بالمادة ٢٠ من القانون ١٣٦/١٩٨١) أن تقر انتقال حق الاجارة الى المشتري تبعاً لانتقال الجدد المبيع اليه انتقالاً نافذاً فى حق المؤجر بالرغم من اشتراط هذا الأخير منع المستأجر من النزول عن الاجارة .

والنص واضح فى تفويل المحكمة متى توافرت الشروط المنصوص عليها فيه سلطة ابقاء الاجارة لمشتري الجدد ونفاذ انتقالها اليه فى حق المؤجر (٢٣٨) .

(٢٣٨) وقد تقدمت الإشارة فى نبذة ٢٠٣ هامش ٢٢٨ مكرر الى الراى المغاير الذى يذهب الى أن انتقال الاجارة الى المشتري ونفاذها فى حق المؤجر يتم بقوة القانون وبمجرد توافر شروط المادة ٥٩٤/٢ مدنى ويتمين على المحكمة الحكم به ويكون حكمها مقرر له وليس منشئاً ، وقرب نقض مدنى ٥ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٩١٢ ، ١١٤٤ سنة ٥٢ ق ، وقد قرر انه اذا كانت الدعوى تد اتيهت بطلب الاخلاء للتنازل عن الاجارة ، وكان الطاعن قد تمسك بانه المشتري للعين المؤجرة بالجدك ، وكان النص فى المسادة ٥٩٤/٢ مدنى قد اباح للمستأجر أن يتنازل عن الايجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع اذا كان العقار المؤجر قد انشئ به مصنع أو متجر متى توافرت الشروط المبينة فيه . ومن ثم فانه يتمين على المحكمة أن تفصل فى الدعوى على هذا الأساس ، وأن تتحقق من توافر شروط المادة ٥٩٤/٢ مدنى . واذا التزم الحكم الطعون فيه هذا النظر فانه لا يكون قد اخطأ فى التكييف القانونى للدعوى . (وفى هذا المعنى نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٦٣ — ٢٩٣) فقد جاء فيه أن نص المسادة ٥٩٤/٢ مدنى يدل على أن القانون اباح للمستأجر أن يتنازل عن الايجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع ، وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمناً ، اذا كان العقار المؤجر قد انشئ به مصنع أو متجر متى توافرت الشروط المبينة فيه وليس من بينها الحصول على اذن خاص من المؤجر وقت التنازل ، هذا الى أن بيع المحل التجارى عقد رضائى يتم بمجرد اتفاق طرفيه وتنتقل فيه الملكية بمجرد تلاقى الإرادة ، فلا يتطلب المشرع اتخاذ أى اجراء معين قبل انعقاده ، وكل ما خوله القانون للمؤجر عند رفضه الموافقة على التنازل قبل أو بعد اتمائه أن يلجأ الى القضاء الذى يصبح له حق مراقبة توافر الضرورة الملجئة التى تميز هذا البيع ، ولا يغير من هذه القاعدة أن يتعهد البائع والمشتري فى عقد البيع بالحصول على موافقة المؤجر على التنازل لانه ليس اشتراطاً لمصلحته يكسبه حقاً يحل له التمسك باعماله) .

ومؤدى حكم المحكمة بذلك رفع الحظر الوارد في عقد الايجار واعتبار الحق في الاجارة الناشئ من ذلك العقد مندمجا ضمن سائر عناصر المحل التجارى ومنتقلا معه الى المشتري مجردا من ذلك الحظر ، ذلك أن تطبيق المحكمة حكم المادة ٢/٥٩٤ وتقريرها ابقاء الاجارة لمصلحة مشتري الجدد يتنافى مع اعمال شرط الحظر الوارد في العقد ، وهو لذلك يتضمن بطبيعته حكما برفع ذلك الحظر .

ويترتب على تطبيق حكم المادة ٢/٥٩٤ انتقال ملكية الجدد ملكية تامة الى المشتري بما في ذلك الحق في الاجارة الذى يفقد في هذه الحالة استقلاله كما تقدم ويصبح عنصرا من عناصر الجدد فحسب ، وبذلك تثبت للمشتري المذكور على الجدد بجميع عناصره وبوصفه جدكا جميع مزايا الملكية من استعمال واستغلال وتصرف ، ولا يسرى عليه الحظر الوارد في عقد ايجار البائع اليه طالما هو محتفظ باندماج الحق في الاجارة ضمن سائر عناصر الجدد ، فيجوز لمشتري الجدد أن يتصرف فيه بكافة التصرفات القانونية من بيع واجارة وشركة وغيرها ، وتشمل هذه التصرفات الحق في الاجارة باعتباره عنصرا من عناصر الجدد مندمجا فيه وغير منفصل عنه ، وتكون نافذة في حق المؤجر ، ولا يكون لهذا الأخير أن يحتج بشرط الحظر الوارد في عقد الايجار الا اذا زال الجدد وحصل التصرف في الحق في الاجارة على استقلال (٢٣٨مكرر) .

(٢٣٨مكرر) في هذا المعنى حكم جنوب القاهرة الابتدائية بتاريخ ٨ ديسمبر ١٩٧٨ في الدعوى رقم ٤٧٦٥ لسنة ١٩٧٧ مدنى كلى فقد جاء فيه أن محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ٢ مارس ١٩٥٢ قررت أن المشرع شرع الرخصة المذكورة في المادة ٢/٥٩٤ مدنى لاعتبارات تتصل بالمصلحة العامة وهى رغبته في المحافظة على الرواج المالى والتجارى في البلاد وان تحقق هذه الحكمة يقتضى أن يكون انتقال الحق في الاجارة المندمج مع سائر عناصر المحل التجارى (الجدد) الى المشتري خالصا من شرط حظر التنازل عن الايجار (الشروط في عقد الايجار) وعلى ذلك فان لمشتري الجدد الذى توافرت فيه شروط المادة ٢/٥٩٤ مدنى أن يتصرف =

وقد جرى قضاء المحاكم الفرنسية بذلك من قديم الزمن ، حيث قضت محكمة استئناف باريس في ١٦ فبراير ١٨٢٢ بأنه لما كان بيع المتجر غير قابل للانفصال عن الحق في اجارة المكان القائم فيه ، وكان الحق في النزول عن المتجر يستتبع الحق في النزول عن الاجارة ، فانه يترتب على ذلك أنه اذا باع مالك المخبز مخبزه باعتباره محلا تجاريا وأجر في الوقت ذاته المكان القائم فيه المخبز الى نفس المشتري مشترطا عليه الامتناع عن تأجيره من الباطن ، فان ورثة المشتري المذكور اذا اضطروا بعد موته الى بيع المخبز يكون لهم حق تأجيره من الباطن بالرغم من شرط الحظر الوارد في عقد اجارة مورثهم (٢٣٩) .

والقول بذلك تقتضيه حكمة تشريع المادة ٢/٥٩٤ مدنى التى

= فيه بجملة بها في ذلك حق الايجار بكافة النصرفات القانونية من بيع واجارة ومشاركة واستغلال .

لكن هذا الحكم الذى بتاريخ ٦ يونيه ١٩٨٤ في الاستئناف رقم ٢٨٩ سنة ٩٦ ق القاهرة الذى جاء فيه : « وحيث ان توافر شروط بيع الجذك من المستاجر الاصنى للغير لا ينقل للاخير الاجارة خالية من شرط حظر التنازل عن الايجار وانما ينقلها له مقيدة بذلك الحظر ، ولا يجوز ابقاء الايجار عند بيع المنشأة للغير بالجذك الا اذا توافرت في هذا البيع الثانى الشروط المنصوص عليها في المادة ٢/٥٩٤ مدنى ذلك لان توافر الشروط الواردة بنص الفقرة المذكورة عند بيع الجذك من المستاجر الاصلى للغير وان كان يكفى للابقاء على الاجارة ويحل التنازل اليه محل المستاجر الاصلى ويصبح بدوره مستاجرا مثله بموجب هذا البيع ، الا ان الحظر من التنازل عن الايجار باعتباره الاصل العام المقرر ينتقل بدوره للمستاجر الجديد (التنازل اليه) الامر الذى لا يجوز معه ابقاء على الاجارة عند بيع المستاجر الجديد لذات المنشأة بالجذك للغير الا اذا توافرت ذات الشروط المقررة بالمادة ٢/٥٩٤ مدنى ، ومن ثم يجب على المحكمة أن تتحقق من توافر الشروط التى اوردها بالفقرة المذكورة في التصرف الثانى الصادر من المستأنف عليه الرابع الى المستأنف الخامس » .

(٢٣٩) دالوز الفهرس العام للاحكام تحت عبارة fonds de commerce نبذة ٥٦ وقد أورد الاستاذ السنهورى عبارات الحكم المذكورة في كتابه شرح عقد الايجار هامش ص ٥٠٨ .

حددتها محكمة النقض في حكمها الصادر في ٦ مارس ١٩٥٢ حيث قررت أن المشرع خول المحكمة الرخصة المنصوص عليها في هذه المادة ، لاعتبارات تتصل بمصلحة عامة وهي رغبته في المحافظة على الرواج المالي والتجاري في البلاد (٢٤٠) •

ولا شك أنه لا يكفي في تحقق هذه المحكمة رفع شرط الحظر الوارد في عقد الايجار عن المستأجر الأصلي وحده وتقييد مشتري الجدد به • وإنما يقتضى تحققها أن يكون انتقال الحق في الاجارة المندمج مع سائر عناصر الجدد الى المشتري خالصا من شرط الحظر الذى خول المشرع المحكمة سلطة الخروج عليه •

وبناء على ذلك نرى أن لمشتري الجدد الذى تتوافر فيه شروط المادة ٢/٥٩٤ أن يتصرف فيه بجملة أى بما فيه حق الاجارة بكافة التصرفات القانونية من بيع واجارة ومشاركة الخ • ولا يمنع من نفاذ تصرفاته في حق المؤجر وجود شرط مانع من النزول عن الايجار ومن التأجير من الباطن في عقد الايجار الأصلي • أما اذا تصرف في الحق في الاجارة وحده ، أى منفصلا عن بقية عناصر الجدد ، فإنه يسرى عليه شرط الحظر الوارد في العقد الأصلي •

غير أن مشتري الجدد يعتبر خلفا خاصا لبائعه ، فغترى في حقه الالتزامات التى التزم بها البائع للغير بشأن الجدد كله أو بعضه متى كانت سابقة على البيع ، وكان ذلك المشتري يعلم بها وقت الشراء (المادة ١٤٦ مدنى) (٢٤٠مكرر) ، وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض

(٢٤٠) مجموعة احكام النقض ٣ — ٦٢٨ — ١٠٨ •

(٢٤٠مكرر) نقض مدنى ١٩ مارس ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٣٥ — =

بأنه لما كان الواقع في الدعوى — أخذا من مدونات الحكم المطعون فيه ومن المستندات المتبادلة في ملف الطعن — أن المستأجر السابق للمقهي محل النزاع نزل عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة الى الطاعنين وباعها بمقوماتها المادية والمعنوية بموجب عقد موثق مؤرخ أول مايو ١٩٦٤ ، وأن هذا المستأجر السابق كان قد أجر جزءا من العين المؤجرة اليه للمطعون عليه الثاني بمقتضى عقد ثابت التاريخ في ١٤ فبراير ١٩٦٠ ، وكان علم الطاعنين بحصول التأجير من الباطن ثابتا. ثبوتا يقينيا في حقهم ، فان التأجير من الباطن ينفذ في حقهم (٢٤١) .

٢٠٤ مكرر — استثناءات مقررّة بقوانين خاصة من حظر النزول عن الايجار والتأجير من الباطن — استثناء من حظر نزول المستأجر عن العين المؤجرة اليه أو تأجيرها من الباطن أو تركها للغير ومن قاعدة انتهاء عقد الايجار بوفاة المستأجر أو تركه العين ما لم يكن يقيم فيها معه أحد أقاربه المنصوص عليهم في المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت المادة ٥ من قانون المنشآت الطبية رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ على أن لا ينتهي عقد ايجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ، ويجوز له

= ٧٠٥ — ١٣٤ وقد قرر أن بيع المتجر وفق المادة ٢/٥٩٤ مدني من شأنه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن ينقل حقوق المستأجر والتزاماته للمتنازل اليه بما في ذلك عقد الايجار ويصبح بدوره مستأجرا مثله بموجب البيع فيحل المشتري الجدد محل المستأجر الاصلى فيها له من حقوق وما عليه من التزامات متولدة عن عقد الايجار . ويكون للوَجَر التمسك قبله بالدفع التي كان يحق له ابدائها في مواجهة المستأجر الاصلى عند حصول التنازل ، وينقل عقد الايجار الى المشتري محملا بما قد يشوبه من اسباب الفسخ أو البطلان .

(٢٤١) نقض مدني ٢ نوفمبر ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٦١٠ : ٢٧٧ : وقرب من ذلك نقض ٢ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٤٦١ سنة ٥١ ق فيها يتعلق بالتزامات المعير .

ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة ، وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين (٢٤١مكرر) .

وكذلك نص القانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ في شأن مزاولة مهنة الصيدلة على تعديل المادة ٣١ من هذا القانون الأخير ليصبح نصها كالآتي : « اذا توفي صاحب الصيدلية جاز أن تدار الصيدلية لصالح الورثة لمدة لا تتجاوز عشر سنوات ميلادية . وفي حالة وجود أبناء للمتوفى لم يتموا الدراسة في نهاية المدة المشار إليها في الفقرة السابقة تمتد هذه المدة حتى يبلغ أصغر أبناء المتوفى سن السادسة والعشرين أو حتى تخرجه من الجامعة أو أى معهد علمي من درجتها أيهما أقرب . ويعين الورثة وكيلًا عنهم تحظر به وزارة الصحة على أن تدار الصيدلية بمعرفة صيدلي وتعلق الصيدلية اداريا بعد انتهاء المهلة الممنوحة للورثة ما لم يتم بيعها لصيدلي . وتجدد جميع التراخيص التي تكون قد ألغيت وفقا لحكم هذه المادة قبل تعديلها ما لم يكن قد تم التصرف في الصيدلية (٢٤١مكرر) . وكذلك نصت المادة ٢/٥٥ من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانون ٢٢٧ لسنة ١٩٨٤ على أنه : استثناء من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يجوز للمحامى أو ولورثته التنازل عن حق ايجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة

(٢٤١مكرر) انظر تطبيقا لذلك في نقض مدنى ١٦ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٨٠ سنة ٤٨ ق .

(٢٤١مكرر) نشر هذا النص بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ بتاريخ ٢٤ يونيه ١٩٨٢ وعمل به ابتداء من اليوم التالي لتاريخ نشره ، انظر ايضا نقض مدنى ١٠ يونيه ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥١٨ سنة ٤٨ ق ١٦٠ ديسمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٩٢٢ سنة ٤٩ ، ٦٤ يناير ١٩٨٦ في الطعن ١٧٦ سنة ٥٠ ق .

بالصحة ، (٢٤١مكرر٣) .

وظاهر أن هذه التشريعات الثلاثة توخت تخويل أعضاء النقابات التي صدرت بشأنها بعض الامتيازات التي تخفف أو ترفع عنهم أثر حظر النزول عن الايجار أو التأجير من النباطن المنصوص عليه في قوانين ايجار الأماكن ، فبدأ أولها بخطوة بسيطة تكاد ألا يكون فيها خروج على حكم تلك القوانين بل يمكن اعتبارها مجرد تطبيق للفقرة الثانية من المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وخطا ثانياها خطوة أوسع إذ أجاز لورثة الصيدلى بيع الصيدلية من بعده بشرط أن يكون بيعها الى صيدلى . ومؤدى ذلك أن يستأثر الورثة بكل ثمن بيع الصيدلية ويحرمون مؤجرها من نصيبه الذى تخوله اياه المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . وذهب ثالثها الى حد التصريح باستثناء المخامين وورثتهم من حكم المادة ٢٠ المذكورة ، فأجاز للمحامى حتى حال حياته ولورثته من بعده أن ينزل عن اجارة مكتبه الى من يزاوِل فيه مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة أى أنه أهدر كلية حق المؤجر (المالك) الذى خولته اياه المادة ٢٠ آنفة الذكر فى اقتسام ثمن البيع أو النزول ، مع المستأجر المتنازل مناصفة تحقيقا للعدالة .

والبادئ أن هذه القوانين الثلاثة لا تتسق بأى حال مع قانون ايجار الأماكن ولا تظهر لها أية علة غير مراعاة صالح أعضاء النقابات المذكورة وتمييزهم عن غيرهم من كافة المستأجرين . ولذلك اقترحت اللجنة التى شكلت فى وزارة الاسكان والتعمير لاقتراح التعديلات المناسبة للقانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن ينص

(٢٤١مكرر٣) عمل بهذا القانون ابتداء من أول أبريل ١٩٨٣ ، وانظر تطبيقا للنص الوارد اعلاه نقض مهنى ١٦ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١١٦٨ سنة ٤٧ ق .

في القانون الجديد بعد تعديل أحكام المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تعديلات في الصياغة والشكل على أن يلغى كل نص يخالف أحكام المادة المذكورة .

(أ) الاستثناء المنصوص عليه في قانون المنشآت الطبية رقم ١٩٨١/٥١ - نص المادة ٥ من قانون المنشآت الطبية على أن :
« لا ينتهى عقد ايجار المنشأة الطبية بوقاة المستأجر أو تركه العين ، ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ، ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة . وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين . »

وتنص المادة ٦ منه على أن يشترط للترخيص بانشاء وإدارة عيادة خاصة أن يكون المرخص له طبيبا أو طبيب أسنان مرخصا له في مزاولة المهنة ، كما يجوز الترخيص لأكثر من طبيب بإدارة عيادة خاصة بكل منهم في نفس المقر بعد تسجيلها وموافقة النقابة الفرعية المختصة طبقا للمادة الثانية من هذا القانون .

ويجوز لمن يستأجر عيادة خاصة أن يؤجر جزءا منها لطبيب أو أكثر للعمل معه في نفس المقر ، وبترخيص مستقل لكل منهم وبموجب عقد تودع نسخة منه النقابة الفرعية المختصة . وفي هذه الحالة يكون المستأجر الأصلي ملزما بدفع زيادة قدرها ٧٠٪ من القيمة الاجارية للمالك .

وفي جميع الأحوال يقتصر نشاط المنشأة على تخصص الطبيب المرخص له طبقا لجداول الاختصاصيين والممارسين العامة بالنقابة .

ولا يجوز للطبيب أن يمتلك أو يدير أكثر من عيادة خاصة الا

لأسباب تقررها النقابة الفرعية المختصة ولدة أقصاها خمس سنوات ،
ولا يجوز تجديد هذه المدة لأى سبب من الأسباب » .

وبناء على ذلك يجوز للطبيب ولورثته من بعده التنازل عن المنشأة
الطبية لطبيب (٢٤١مكرر) ، ولا يشترط فى التنازل اليه سوى أن يكون
طبيباً مرخصاً له بمزاولة مهنة الطب ، ولا يشترط أن يكون مزاولاً
لمهنة الطب بالفعل فى تاريخ التنازل عن المنشأة الطبية (٢٤١مكرر) كما
لا يشترط الحصول على إذن كتابى من المؤجر بذلك التنازل (٢٤١مكرر) .
أما النزول عن عيادة الطبيب الى الغير لاستعمالها فى نشاط آخر ، فانه
لا يجوز الا بعد أن يحصل على إذن كتابى بذلك من المؤجر (٢٤١مكرر) .
وقد اعتبرت محكمة النقض نصوص المادتين ٥ و ٦ سالفتي الذكر
متعلقة بالنظام العام — نظراً للمهدف الذى استهدفه منها المشرع ولنصه
فى المادة ١٦ من نص القانون على تجريم مخالفتها — وبالتالي انها
تسرى بأثر فورى ، فطبق على التأجير من الباطن القائم وقت بدء
العمل بها رغم ابرامه قبل ذلك التاريخ (٢٤١مكرر) .

(٢٤١مكرر) راجع ما تقدم فى الجزء الاول فى هامش ص ٨٧٨ وما
بعدها . وقد استهدف المشرع بهذا الحكم الإبقاء على المنشآت الطبية حتى
لا يتأثر نشاطها بوجاهة مستأجرها أو تنازله عنها لى تستمر فى أداء الخدمات
الطبية للمواطنين ، ومن ثم لا يكون لورثة الطبيب الذين يستمر لصالحهم
عقد إيجار مكان المنشأة الطبية الحق فى تأجير هذا المكان من الباطن الى
الغير لاستعماله فى نشاط آخر — كمكتب للمحاسبة أو للاستشارات الهندسية
— دون إذن كتابى صريح من المالك (نقض مدنى ٢٥ يولية ١٩٨٩ فى الطعن
رقم ١٢٦٢ سنة ٥٥ ق) .

(٢٤١مكرر) نقض مدنى ٢٨ يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٧١٨ سنة
٥٢ ق .

(٢٤١مكرر) نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٧٢ سنة
٤٨ ق ، وايضاً ١٥ ديسمبر ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٦٨٤ سنة ٥٢ ق ، و ٢٦
فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٤٨٦ سنة ٥٢ ق .

(٢٤١مكرر) نقض مدنى ٢٥ يولية ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٢٦٢ سنة
٥٥ ق .

(٢٤١مكرر) نقض مدنى ٢٢ فبراير ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٥٣ سنة
٤٧ ق ، و ١٦ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٠٨١ سنة ٤٨ ق .

وقد ثار التساؤل فيما يتعلق بالنزول عن المنشأة الطبية أيسرى عليه حكم المادة ٢٠ من ق ١٣٦/١٩٨١ فيلترم الطبيب المستأجر الأصلي أو ورثته من بعده أن يعلنوا المالك بالتنازل قبل حصوله وبالثمن المعروض في مقابل التنازل ويكون للمالك حق الخيار في ظرف شهر بين استرداد العين المؤجرة لقاء دفع نصف ذلك الثمن أو اقرار التنازل الذي أعلن به نظير تقاضيه نصف المعروض ، أم لا يسرى حكمها على التنازل عن المنشأة الطبية باعتبار أن قانون المنشآت الطبية الذي أجاز للمستأجر هذا التنازل لم ينص على مثل حكم المادة ٢٠ من ق ١٣٦/١٩٨١ وهي لم تكن قد وجدت بعد في تاريخ صدور القانون الأول سالف الذكر .

غذهب رأى الى أن نص المادة ٢٠ آنفه الذكر لا يسرى على تنازل مستأجر المنشأة الطبية أو ورثته من بعده عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة لأن نص المادة ٥٥ من قانون المنشآت الطبية (ق ٥١/١٩٨١) نص خاص في حين أن نص المادة ٢٠ من ق ١٣٦/١٩٨١ نص عام والقاعدة أن النص الخاص يقيد النص العام ولو كان النص العام لاحقا عليه (٢٤١مكرر) .

وغذهب رأى آخر الى أن حكم المادة ٢٠ من ق ١٣٦/١٩٨١ يسرى على التنازل عن ايجار المنشأة الطبية ، باعتبار أن هذا القانون لاحق على القانون رقم ٥١/١٩٨١ فيسرى على التنازل عن ايجار المنشآت الطبية الذي قرره هذا القانون الأخير لان نصها ورد مطلقا عاما فينبسط على جميع حالات التنازل عن الايجار التي تتوافر فيها شروطه (٢٤١مكرر) .

(٢٤١مكرر) سمير كامل في التنازع بين قوانين ايجار الاماكن من حيث الزمن سنة ١٩٨٦ ص ٢٥ ، عزمى البكرى في ايجار وبيع الاماكن الخالية ط ٢ سنة ١٩٨٧ ص ٨٩٤ .
(٢٤١مكرر) العطار في شرح احكام الايجار ط ٢ ص ٥٩٦ ، المستشار السيد خلف في ايجار وبيع المحل التجارى سنة ١٩٩١ ص ٥٢٩ .

وقد أخذت محكمة النقض بهذا الرأي الأخير في حكمها الصادر بتاريخ ١٨ نوفمبر ١٩٩٠ في الطعن رقم ٢٠١٢ سنة ٥٦ ق حيث قررت أن نص المادتين ٢٠ و ٢٥ من ق ١٣٦/١٩٨١ يدل على أن المشرع استحدث حلا عادلا عند تنازل المستأجر عن المكان المؤجر اليه تنازلا نافذا في حق المؤجر ، وذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة ، وهو ما نص عليه صراحة في عنوان البند الثاني من القانون المذكور بقوله : « في شأن تحقيق التوازن في العلاقات الايجارية » ، وهي لا ريب اعتبارات تتعلق بنظام المجتمع الأساسي وسلامه الاجتماعي ، فأعطى للمالك الحق في أن يقتسم مع المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه الأخير من منفعة نتيجة تصرفه ببيع العين المؤجرة له بالجدك أو التنازل عنها في الحالات التي يجيز فيها القانون ذلك التصرف ، ونص على أحقية المالك بأن يتقاضى ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال ، كما أعطى له أيضا الحق في شراء العين اذا أبدى رغبته في ذلك وأودع نصف الثمن الذي اتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة ٠٠٠ ايداعا مشروطا بالتنازل للمالك عن عقد الايجار وتسليم العين اليه ، على أن يقوم بإبداء رغبته في ذلك خلال شهر من تاريخ اعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين . ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطر المستأجر بالثمن المعروض عليه بالطريق الذي رسمه القانون — باعلان على يد محضر — ولا يكفي مجرد اعلانه بحصول البيع لعدم تحقق الغرض من الاعلان الذي هدف اليه المشرع ، كما أبطل كل شرط أو اتفاق يخالف ما تقدم . واذا كان هذا القانون لاحقا في صدوره للقانون رقم ٥١/١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية ، وجاء نص المادة ٢٠ منه سالفة الإشارة عاما مطلقا ، فانه يسرى على كافة الحالات التي يجوز للمستأجر فيها قانونا بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى بما في ذلك التنازل عن المنشآت الطبية متى استوفى الشروط المنصوص عليها في المادة ٥ من

ق ١٩٨١/٥١ ، وذلك اعمالا لعموم النص واطلاقه ، اذ لا تخصيص لعموم النص بغير مخصص ، ووصولا لتحقيق ما هدف اليه المشرع وابتغاء منه . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب النقض .

(ب) الاستثناء الخاص بالتنازل عن الصيدليات — ومن قبل صدور قانون المنشآت الطبية رقم ١٩٨١/٥١ كان قد صدر القانون رقم ١٩٥٥/١٢٧ فى شأن مزاولة مهنة الصيدلة ، ولم يكن ينص على أى استثناء فى شأن التنازل عن ايجار الأماكن المستعملة صيدليات ، فطالب الصيادلة على أثر صدور قانون المنشآت الطبية فى سنة ١٩٨١ بمثل المزايا التى قررها هذا القانون الأخير لصالح أصحاب المنشآت الطبية ، وتمكنوا من حمل المشرع على اصدار القانون رقم ٤٤ سنة ١٩٨٢ بتعديل المادة ٣١ من ق ١٢٧ سنة ١٩٥٥ سالف الذكر ، وأصبحت المادة ٣١ المعدلة تنص على ما يلى :

« اذا توفى صاحب الصيدلية ، جاز أن تدار الصيدلية لصالح الورثة لمدة لا تتجاوز عشر سنوات ميلادية .

وفى حالة وجود أبناء للمتوفى لم يتموا الدراسة فى نهاية المدة المشار إليها فى الفقرة السابقة تمتد هذه المدة حتى يبلغ أصغر أبناء المتوفى سن السادسة والعشرين أو حتى تخرجه من الجامعة أو أى معهد علمى من درجتها أيهما أقرب .

ويمين الورثة وكىلا عنهم تخطر به وزارة الصحة ، على أن تدار الصيدلية بمعرفة صيدلى ، وتغلق الصيدلية اداريا بعد انتهاء المهلة الممنوحة للورثة ، ما لم يتم بيعها لصيدلى .

وتجدد جميع التراخيص التى تكون قد ألغيت وفقا لهذه المادة قبل تعديلها ، ما لم يكن قد تم التصرف فى الصيدلية » •

وقد صار هذا القانون نافذا ابتداء من ٢٥ يوليه ١٩٨٢ وهو اليوم التالى لنشره فى الجريدة الرسمية •

وأهم ما يتعلق منه بموضوعنا أنه أجاز بعد وفاة الصيدلى بيع الصيدلية لصيدلى ، ذلك أن بيع الصيدلية كمنشأة تجارية بسبب وفاة صاحبها ، هو أقرب ما يكون الى بيع الجسد لأن الصيدلية كمنشأة تجارية تشمل الحق فى اجارة المكان الكائنة به ، فينتقل بهذا البيع حق اجارة المكان الى الصيدلى المشتري ، وذلك دون حاجة الى موافقة المؤجر ، ولو لم تتوافر فى بيعها شروط المادة ٢/٥٩٤ مدنى ، فالمشرع قد اعتبر وفاة صاحب الصيدلية الكائنة فى عين مؤجرة بمثابة ضرورة ملجئة ورثتها الى بيعها وليس للقاضى أن يترخص فى اعتباره تلك الوفاة الضرورة الملجئة أو عدم اعتبارها كذلك ، ولا محل للبحث فيما اذا كان هذا البيع يلحق ضررا بمالك المكان القائمة غيه الصيدلية أو عدمه ، ولا محل كذلك لمطالبة الصيدلى المشتري بتقديم تأمين اضافى كالذى نصت عليه المادة ٢/٥٩٤ مدنى •

على أن بيع ورثة الصيدلى صيدليته بعد وفاته لا يعدو أن يكون تنازلا عن اجارة المكان القائمة به الصيدلية ، ويدخل بذلك فى نطاق تطبيق المادة ٢٠ من ق ١٣٦/١٩٨١ لأن هذه المادة قد أتت بأحكام عامة تنظم التنازل عن اجارة الأماكن فى الحالات التى يجيز فيها القانون هذا التنازل • وقد جاء قانون سنة ١٩٨٢ مرخصا لورثة الصيدلى فى بيع صيدليته ، بما فى ذلك حق اجارة المكان ، ولم يضع للتنازل عن هذه الاجارة احكاما خاصة ، فتسرى عليها أحكام المادة ٢٠ من ق ١٣٦/١٩٨١ ، ويتعين على الورثة اخطار مالك مكان الصيدلية بمزمهم على التنازل عنها وبالثمن المعروض عليهم ، ويكون المالك بالخيار بين اقتضاء نصف الثمن المعروض أو استرداد المكان القائمة به الصيدلية

لقاء نصف الثمن بعد خصم قيمة المنقولات والأدوية الموجودة بالصيدلية؛
على أن يبدى خياره في خلال شهر من اعلانه اعلانا رسميا بالتنازل
وبالثلث المعروض •

(ج) الاستثناء الخاص بالتنازل عن مكاتب المحامين — وقد خرج
المشرع أخيرا بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨١ في شأن المحاماة المعدل
بالقانون رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٨٤ على القواعد العامة المتعلقة بالتنازل
عن حق الايجار وبوجه خاص على الحكم المقرر بالمادة ٢٠ من ق ١٣٦/
١٩٨١ فنص في المادة ٢/٥٥ من قانون المحاماة على أنه :

« واستثناء من حكم المادة ٢٠ من ق ١٣٦/١٩٨١ يجوز للمحامي
أو لورثته التنازل عن حق ايجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة حرة أو
حرفة غير مثقلة للراحة أو مضرة بالصحة » •

وبدل هذا النص على أنه جعل للمحامي ولورثته التنازل عن ايجار
مكتبه في الحالات الواردة بالنص ، وينتج عن هذا التنازل أثره في حق
المؤجر ، فيظل عقد الايجار قائما ومستمرا لصالح المتنازل اليه (٢٤٢) •

ولأن هذا النص يتعلق بايجار الأماكن ويستثنى من حكم المادة ٢٠
من ق ١٣٦/١٩٨١ فإنه يعتبر نصا آمرا ويسرى بأثر مباشر وفوري من
تاريخ العمل به على المراكز القانونية القائمة ولو كانت ناشئة في تاريخ
سابق على نفاذه ، وقد قضت محكمة النقض بأنه لما كان ذلك وكان
الثابت أن المستأجر المتنازل عن شقة النزاع يعمل محاميا ، فإنه عملا
بأحكام المادة ٢/٥٥ من القانون رقم ١٧ سنة ١٩٨٣ بشأن المحاماة
يضحى التنازل الصادر منه عن ايجار هذه الشقة للمطعون عليه الأول

(٢٤٢) نقض مدني ١٦ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ١١٦٨ سنة ٤٧ ق
مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ١٢٢٦ — ... •

المحامي بمناسبة شرائه مكتب المحاماة الذى أعده فيها المستأجر تنازلا مشروعا وصحيفا في نظر القانون رغم عدم الاذن الكتابي به من المؤجر الطاعن وبالتالي فلا يصلح سببا للحكم باخلاء عين النزاع (٢٤٢مكرر) .

٢٠٤ مكرر — رأينا فيما يتعلق بهذه الاستثناءات الثلاثة الأخيرة —

سبق أن لاحظنا أن هذه الاستثناءات التى أوردتها القوانين الثلاثة سالفة الذكر قد وردت بشأن مزاوى من ثلاث هى الطب والصيدلة والمحاماة ، فمنحت ممارسى هذه المهن حقوقا استثنائية ميزتهم بها عن ممارسى المهن الأخرى كالهندسة والمحاسبة الخ . بل عن سائر المواطنين أمام القانون وهو ما يسمح بالظن بعدم دستوريته ورود هذه الاستثناءات فى تلك القوانين (٢٤٢مكرر) .

٢٠٥ — طلب الاخلاء لسبب النزول عن الايجار والتأجير من

الباطن — يترتب على ثبوت حصول النزول عن الايجار أو التأجير من الباطن ترك العين المؤجرة الى الغير دون اذن كتابي خاص من المالك على الوجه المتقدم (٢٤٢مكرر) . وفى غير الحالات الاستثنائية التى تقدمت الاشارة اليها أن يجوز للمالك طلب فسخ الاجارة الأصلية واخلاء العين المؤجرة من المستأجر الأصلي ومن المستأجر من الباطن أو المتنازل اليه عن الاجارة .

(٢٤٢مكرر) نقض مدنى ١٦ مايو ١٩٨٤ سالف الذكر .

(٢٤٢مكرر) راجع ما تقدم فى الجزء الاول ط ٩ سنة ١٩٩١ هامش

ص ٨٨٢ .

(٢٤٢مكرر) انظر فيما يتعلق باثبات المالك التأجير من الباطن ما سيجىء فى ص ٣٦٩ فى نبذة الهامشين ٢٧٢ و ٢٧٣ مكرر ، وراجع نقض مدنى ٢٠ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٣٠٩ - ٦٤ وجاء فيه : ٦ أن المقرر فى قواعد الاثبات ان البيئة على من يدعى خلاف الاصل بمعنى ان من يتمسك بالثابت اصلا لا يكلف باثباته وانما يقع على من يدعى خلاف هذا الاصل عبء اثبات مايدعيه باعتباره أنه يستحدثجديدا لاتدعمه قرينة بقاء الاصل على اصله . ولما كان الاصل هو خلو المكان المؤجر لمستأجره ومن يتبعه =

وقد نصت المادة ١٨ ج من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ وما يقابلها في القوانين السابقة على أن يجوز للمالك في هذه الحالة طلب الاخلاء .
غير أنه من المسلم به أن الاخلاء يكون حينئذ مترتباً على الفسخ ،
فيتضمن طلب الاخلاء ، طلب الفسخ ، ويعتبر الحكم بالاخلاء متضمناً
الحكم بالفسخ وان لم يصرح بذلك (٢٤٣) .

ويلاحظ أن حق طلب الاخلاء بسبب التأجير من الباطن أو التنازل
عن الايجار لا يثبت الا لمن له الحق في التأجير سواء كان هو المالك أو
مرخصاً له في التأجير من المالك أو عنه كالولى أو الوصى أو الوكيل (٢٤٤)

= وخلوه من غير هؤلاء ، فانه يكفى المؤجر اثباتاً للواقعة التي يقيم عليها طلبه
بالخلاء المكان استناداً الى حكم الفقرة ب من المادة ٢٣ من قانون ٥٢ لسنة
١٩٦٩ أن يقيم الدليل على وجود غير المستأجر ومن يتبعه في المكان المؤجر
طبقاً لاحكام عقد الايجار أو القانون لينتقل بذلك عبء اثبات العكس الى
عائق المستأجر بوصفه مدعياً خلاف الأصل ليثبت أن وجود ذلك الغير يستند
الى سبب قانوني يبرر ذلك . فان اثبت ذلك دراً عن نفسه جزاء الاخلال .
لما كان ما تقدم ، وكان البين من مطالعة الحكم المطعون فيه أن وجود
شخصين مع الطاعن في العين المؤجرة في تاريخ رفع الدعوى سنة ١٩٧٥ لم
يكن محل نزاع ، فان عبء الإثبات ، يكون بذلك انتقل الى عائق الطاعن
الذي اقام دفاعه على أن وجودهما في العين انما يرجع الى مشاركتهما في
النشاط الذي يبائره بها منذ سنة ١٩٦٨ ويعلم المطعون عليها « ، وفي هذا
المعنى ايضاً نقض مدنى ١٤ يونيه ١٩٨٤ في الطعن رقم ٦٠٣ سنة ٤٩ ق .

(٢٤٣) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٥ ابريل ١٩٧٤
في الاستئناف رقم ٢٧٩٤ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه أن طلب الاخلاء ينطوى
على طلب الفسخ وان المستأجر من الباطن على كل حال ليس طرفاً في
عقد الايجار الاصلى ، فلا يسوغ له على اى حال التمسك به أو المطالبة
باعدال آثاره ، فضلاً عن أن الحكم بالاخلاء يستند الى حكم القانون رقم
١٩٦٩/٥٢ .

(٢٤٤) نقض مدنى ٢٣ يونيه ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٨١٧ سنة
٥٢ ق المشار اليه آنفاً في نبذة ١٧٨ وقد جاء فيه أن الحق في طلب اخلاء
المستأجر يثبت لكل من له الحق في التأجير سواء كان مالكا او مرخصاً له في
التأجير ، ايضاً نقض مدنى ٢٨ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٤٧ سنة ٥٢ ق
وقد جاء فيه أن النص في المادة ١٨ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن : =

ذلك أن صدر المادة ١٨ المشار إليها وما يقابلها في القوانين السابقة يميز للمؤجر طلب الإخلاء للأسباب التي عدتها كل من المواد المذكورة ومن بينها التأجير من الباطن والنزول عن الإيجار بغير إذن كتابي

= لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : (ج) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي ... » ، يدل على أن الشارع وإن اشترط لتنازل المستأجر عن الإيجار أو لجواز تأجيره العين من الباطن أن يصدر له بذلك إذن كتابي صريح من المالك إلا أنه لم يقصر الحق في طلب الإخلاء لمخالفة هذا الشرط على المالك ، فيجوز لكل من له الحق في التأجير أن يطلب إنهاء الإجارة استناداً إلى حكم المادة المذكورة ، لأن من يملك إبرام العقد يملك طلب إنهائه متى قام السبب الموجب لذلك ، وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى ذلك ورفض الطعن القائم على أن حق طلب الإخلاء في حالة التأجير من الباطن مقصور على المالك ، فإنه يكون قد التزم صحيح القانون « ، وأيضاً نقض بحسب ٢٨ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٤ سنة ٥٢ ق . و قارن عكس ذلك في هذا المعنى السنهوري في الوسيط ج ٦ مجلد ٢ نبذة ٦٤٦ ص ١٠٨٨ وأيضاً نبذة ٦٥٠ ص ١٠٩٨ ، وأيضاً أنور العبروسي في شرح قانون إيجار الأماكن المعدل سنة ١٩٧٧ ص ١٦١ ، على كامل بدوى في المرجع في قانون إيجار الأماكن سنة ١٩٦٣ نبذة ٦٧ ص ٥٤ ، البكري ص ٥١٥ .

وأيضاً مصر الابتدائية (الدائرة ٢١) ١١ أكتوبر ١٩٦٧ المحابة ٤٨ — ١٣٨ — ٦١ وقد جاء فيه أن طلب الإخلاء يمثل منازعة إيجابية تندرج ضمن أحكام الفقرة (ب) من المادة الثانية من القانون ١٩٤٧/١٢١ التي تقصر طلب الإخلاء في تلك الحالة على المالك . فإذا رفعها سواء كانت غير مقبولة ولكن يجوز تصحيحها بإدخال المالك فيها وتبنيه طلب الإخلاء .

وإذا كانت العين المؤجرة موقوفة كان لناظر الوقف حق طلب الإخلاء (انظر الأحكام الخاصة بتأجير الوقف من الباطن في نبذة ٢٥٧) .

وإذا بيعت العين المؤجرة وحول المالك عقد إيجارها إلى المشتري كان ذلك كافياً لتحويل المشتري حق رفع هذه الدعوى باسمه (الجيزة الدائرة ٥ في ٢٧ يناير ١٩٦٦ في القضية ١٢٠٦ سنة ١٩٦٤) .

قارن عكس ذلك العطار ط ١ ص ٥٠٣ و ٥٠٤ حيث يرى أن حق طلب الفسخ والإخلاء في هذه الحالة لا يقتصر على المالك بل يثبت أيضاً للمؤجر غير المالك ، كالمؤجر من الباطن والمؤجر المشتري بعقد غير مسجل .

صريح من المالك مما يجيز طلب الاخلاء للتأجير من الباطن أو للنزول عن الايجار بغير اذن كتابي من المالك ، أما متى وقعت هذه المخالفة وأصبح الاخلاء جزاء مستحقا عليها فان طلب الاخلاء لا يكون إلا من المالك أو ممن رخص له المالك في التأجير (٢٤٥) أو ممن حول اليه المالك عقد الايجار على أن تكون الحوالة أعلنت الى المستأجر أو يكون هذا الأخير قد اشترى العين المستأجرة وسجل عقد شرائه (٢٤٥ مكرر) ، فلا يجوز اذن للمستأجر الأصلي الذي خالف شرط الحظر أن يطلب هو اخلاء المستأجر من الباطن استنادا الى حصول الاجارة من الباطن دون اذن كتابي (٢٤٥ مكرر) ، ولكن يجوز للمستأجر الأصلي الذي أجر من باطنه بناء على اذن كتابي من المالك أن يطلب اخلاء المستأجر من الباطن اذا قام هذا بالتأجير من باطنه دون اذن كتابي صريح من المالك (٢٤٦) . ولا يجوز له أن يلزم المالك بأن يطلب اخلاء المستأجر من الباطن (٢٤٧) .

واذا تعدد الملاك تعين أن يكون طلب الاخلاء منهم جميعا أو على

(٢٤٥) نقض مدني ٢٢ يونيه ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٨١٧ سنة ٥٢ ق ،
نقض مدني ٢٨ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٤٧ سنة ٥٢ ق .
(٢٤٥ مكرر) نقض مدني ٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٢٦ سنة ٥٢ ق .

(٢٤٥ مكرر) كما نقول بغير هذا الرأي في الطبعة السابقة من هذا الكتاب بناء على الحجج التي ذكرناها فيها (ج ٢ نبذة ٢٠٥ ص ٢٣٥ الطبعة الثامنة) ولكننا عدلنا عنه تهشبا مع رأينا في شأن طلب الاخلاء للتأجير في وفاء الاجر (ج ٢ نبذة ١٧٨ الطبعة الثامنة) ومع أحكام النقض التي صدرت بعد ذلك في هذا الشأن .

(٢٤٦) انظر فاضل حبصي ص ٣٥٧ وهو يرى ان المستأجر الأصلي يجوز له طلب اخلاء المستأجر من الباطن اذا أجر هذا من باطنه دون ترخيص كتابي من المالك وسنده في ذلك انه مادام المستأجر الأصلي المرخص له في التأجير من الباطن فانه يملك التأجير ، ومادام يملك التاجر فانه يملك انهاء الاجارة سواء لمخالفة المستأجر من الباطن المنع من التأجير من الباطن أو لخلاله بالشرائمه .

(٢٤٧) مصر (الدائرة ١٣) ٢٦ فبراير ١٩٥٩ في القضية رقم ٢٣٣٧
سنة ١٩٥٧ ، و ٢٣ أبريل ١٩٥٩ في القضية رقم ٣٢٣٦ سنة ١٩٥٨ .

الأقل ممن يملكون منهم أغلبية الأنصبة في العين المؤجرة (٢٤٨) .
فإذا انفرد أحدهم أو بعضهم بطلب الاخلاء ولم يكن يملك أغلبية
الأنصبة ، فإن الدعوى تكون مرفوعة من غير ذي كامل صفة الا اذا
سكت شركاؤه ولم يعترضوا على طلب الاخلاء ، اذ يعتبر عدم اعتراضهم
توكيلا له في طلب الاخلاء (٢٤٩) .

وإذا كانت الاجارة صادرة من حارس قضائي ثم رفعت دعوى
الاخلاء منه هو بعد انتهاء الحراسة باعتباره مؤجرا وكان هو أحد الملاك

(٢٤٨) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤
في الاستئناف رقم ٥٤٩٣ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه ان ما ذهب اليه المستأنفان
من وجوب رفع دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن من جميع الملاك المشاعين
مردود بان الاعتراض على ادارة المال الشائع حق للمالك المشاعين ولا شأن
للمستأنفين به ، هذا فضلا عن أنه اذا تولى أحد الشركاء الادارة دون
اعتراض من الباقيين عد وكيلا عنهم وذلك عملا بنص المادة ٣/٨٢٨ مدني ،
والثابت من عقد الايجار موضوع الدعوى أنه صادر من المستأنف ضدها
الثانية ولم يثبت ان أحدا من باقي الملاك اعترض على ادارتها ، فمعتبر وكيلا
عنهم ، ومن ثم يكون دفاع المستأنفين في هذا الخصوص لا سند له من
القانون . وايضا نقض مدني ٢ يناير ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٥٠٧ سنة ٤٨ ق ،
نقض مدني ٢١ يونيه ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ ج ١ ص ١٥٠٥ ،
نقض مدني ٣١ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٠٦ سنة ٤٩ ق وقد جاء فيه :
« ان المقرر في قضاء هذه المحكمة ان مؤدى المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من القانون
المدني ان ادارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتقنوا
على خلاف ذلك ، واذا تولى أحد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقيين
عد وكيلا عنهم . كما ان من المقرر ان دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن
تندرج ضمن ادارة المال الشائع ، واذا كان ذلك ، وكان الثابت ان أيا من
باقي الشركاء في ملكية العقار الواقعة به عين النزاع لم يعترض على انفرد
المطعون ضدهم السبعة الاول برفع الدعوى ، فان ذلك يحمل على اعتبارهم
وكلاء عنهم في اقامتها ، وهو ما يكفي بذاته لاكتمال صفتهم ، ويكون الدفع
بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي كامل صفة غير صحيح » .

(٢٤٠) مصر الدائرة ٢٢ مدني في ٢٠ ديسمبر ١٩٦٨ في القضية ١٦٠٩
سنة ١٩٦٨ مدني كلى . قرب من ذلك نقض مدني ١٧ يناير ١٩٨١ في الطعن
رقم ٤٥/٩٤٠ ق وايضا مصر الابتدائية في ١٥ ديسمبر ١٩٦٨ في السدوى
رقم ١٩٦٨/٢٩٦٦ .

اونضم اليه فيها سائر الملاك ، كانت دعواه مقبولة (٢٥٠) .

ويجب أن يوجه المالك دعوى الاخلاء الى المستأجر الأصلي لا الى المستأجر من الباطن ولو كان المستأجر الأصلي قد ترك العين المؤجرة (٢٥١) لأن هذه الدعوى مطلها نسخ الاجارة الصادرة من المالك الى المستأجر الأصلي ، ولانعدام العلاقة العقدية بين المالك والمستأجر من الباطن (٢٥٢) . ولا مانع من أن يجمع بينهما ويوجه الدعوى اليهما باعتبار المستأجر الأصلي مخلا بالتزاماته العقدية وينص قانون ايجار الأماكن وباعتبار المستأجر من الباطن أو المتنازل اليه عن الايجار شاغلا العين دون سند ناخذ في حق المالك (٢٥٣) . وان كان ذلك ليس ضروريا

(٢٥٠) استئناف القاهرة ٢٠ يونيه ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ٤١٠٠ سنة ٨٨ ق وقد جاء فيه انه كان يكفى أن تكون الدعوى مرفوعة من المستأنف ضده الاول لانه هو المؤجر سواء كان حارسا قضائيا أم مالكا ، فمن باب أولى لو انضم اليه باتى الملاك كما هى الحالة في الدعوى الحالية .

(٢٥٠ مكرر) مصر (الدائرة ٢٠) في فبراير ١٩٦١ في القضية ٢٨٤٩ سنة ١٩٥٩ ، وايضا (الدائرة ٢١) في ١١ أكتوبر ١٩٦٧ المحامة ٤٨ — ١٢٨ — ٦١ .

(٢٥١) نقض مدنى ٢٦ نوفمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٧٠٩ سنة ٤٧ ق وايضا نقض مدنى ١٦ ابريل ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ١٠١٦ — ١٩٢ : اذ لا تستقيم الدعوى باختصاص المتنازل له عن الايجار وحده لانعدام العلاقة النقدية بينه وبين المالك وباعتبار أن العقد لا يفسخ على غير عاقبيه .

(٢٥٢) مصر (الدائرة ١٩) اول ديسمبر ١٩٥٧ في القضية رقم ٤٥١ سنة ١٩٥٧ ، نقض مدنى ٢٦ نوفمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٧٠٩ سنة ٤٧ ق ، ٢١ يونيه ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٣٥ — ١٧٠٢ — ٣٢٦ .

وايضا استئناف القاهرة الدائرة ١٩ بتاريخ ٢٩ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٢٠٩٢ لسنة ٨٨ ق . وفي هذا المعنى السهنورى في الوسيط ج ٦ نبذة ٦٥٠ ص ١٠٩٨ .

(٢٥٣) نقض مدنى ٢١ ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩٣٥ سنة ٥١ ق ، انظر مصر (الدائرة ٣١) في ١٠ سبتمبر ١٩٦١ في القضية رقم ٨٦٨٤ سنة ١٩٦٠ وقد جاء فيه أنه متى ثبتت واقعة التأجير من الباطن تعين نسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الباطن من العين المؤجرة تبعا لذلك .

اذ أن الحكم الذي يصدر ضد المستأجر الأصلي بالفسخ والاخلاء يكون ساريا في حق المستأجر من الباطن أو المتنازل اليه ويمكن تنفيذه ضده ولو لم يكن قد اختصم في الدعوى (٢٥٤) ، ولكن لا يجوز توجيه دعوى الاخلاء على الأساس المذكور الى المستأجر من الباطن أو المتنازل اليه وحده لانعدام العلاقة التأجيرية بينه وبين المؤجر الأصلي (٢٥٤مكرر) وما يترتب على ذلك من عدم انطباق أحكام التشريع الخاص بإيجار الأماكن عليه ، وان كان يجوز طلب الحكم بطرده وحده من العين المؤجرة دون انتهاء عقد المستأجر الأصلي باعتباره حائزا اياها دون سند نافذ في حق المالك ، وذلك اذا كانت للمالك مصلحة في التمسك قبل المستأجر الأصلي بضرورة تنفيذ عقد الاجارة تنفيذا عينيا .

واذا وجه المؤجر دعوى الاخلاء ضد المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أو المتنازل اليه معا (٢٥٥) . فان اختصام هذا الأخير يجعل له صفة في الدعوى تجيز له أن يبدى دفاعا مستقلا عن دفاع المستأجر الأصلي ، كأن يدفعها هو بأن المؤجر الأصلي قد أقر النزول عن الايجار بقبضه الأجرة مباشرة منه وبايصال باسمه شخصا دون

فإذا استأنف المستأجر من الباطن وحده ، كان استئنائه جائزا ، فإذا رفض ، كان انفراده بالطعن بالنقض صحيح طالما اختصم في طعنه المستأجر الأصلي (نقض مدني ١٩ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٧ سنة ٥٢ ق) .

(٢٥٤) نقض مدني ٢٨ فبراير ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ — ٥٥٥ — ٩٥ مجموعة القواعد القانونية ١ — ١٠٨ — ٦٦ ، وفي هذا المعنى نقض مدني ٢٧ يونيو ١٩٨١ في الطعن رقم ١٩٧٤ سنة ٥٠ ق ، ٢ يونيو ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٠٥٤ سنة ٤٨ ق .

(٢٥٤مكرر) نقض مدني ٢٥ ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٤٧٣ سنة ٥٨ ق ، نقض مدني ٢٧ يونيو ١٩٨١ في الطعن رقم ١٦٧٤ سنة ٥٠ ق .

(٢٥٥) وفي هذه الحالة اذا اغفل الحكم بيان اسم المستأجر من الباطن أو المتنازل اليه ، فلا يترتب على ذلك بطلانه (انظر في هذا المعنى نقض مدني ١٠ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ١٤٣ — ٣٨) .

ذكر للمستأجر الأصلي ، في حين أن هذا الأخير يكون قد دفعها بأن نزوله عن الاجارة انما كان ضمن بيعه للجذك استنادا الى نص المادة ٢/٥٩٤ مدنى (٢٥٦) ، أو كأن يدفع الدعوى باعتبارها كأن لم تكن لعدم اعلانه بصحقتها اعلانا صحيحا خلال تسعين يوما من تاريخ ايداعها وفقا للمادتين ٧٠ و ٢٤٠ مراغعات (٢٥٧) .

وفي هذه الحالة اذا صدر الحكم ضدهما بالاخلاء ، ثبت لكل منهما حق الطعن فيه بالاستئناف ، فاذا ترك أحدهما حقه هذا بتقويته ميعاد الاستئناف دون طعن ، فإن ذلك لا يؤثر على حق الآخر فى الطعن بالاستئناف ولو كان التارك هو المستأجر الأصلي ، لأن المتنازل اليه تكون له حتى فى هذه الحالة الأخيرة مصلحة شخصية فى ذلك الطعن لاثبات أن شغله العين لم يكن دون سند نافذ فى حق المالك حتى يجوز الحكم باخلائه (٢٥٨) .

(٢٥٦) نقض مدنى ٧ أبريل ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٦١٨ سنة ٤٥ ق مجموعة احكام النقض ٢٠ - ٢ - ٤٠ - ١٤٢ .

(٢٥٧) استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ ايجارات بتاريخ ١١ يناير ١٩٧٦ ق الاستئناف رقم ٢٢١٠ سنة ٨٧ ق . وفى هذه الحالة يتعين على المحكمة الفصل فى هذا الدفع ولو ترك المالك الخصومة ضد من تمسك به ، والا كان حكمها بالاخلاء ضد المستأجر الاصلى وحده خطأ يستوجب النقض (نقض مدنى ٧ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٢٠ - ١ - ٧٤٧ - ١٢٧) .

(٢٥٨) نقض مدنى ٧ أبريل ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٢٠ - ٢ - ٤٠ - ١٩٣ ولا يصح أن يقال أن مصلحته هذه لم يعد لها وجود بعد أن فوت المستأجر الاصلى ميعاد الطعن واصبح الحكم بالنسبة اليه نهائيا ، مما يجعل الحكم بفسخ عقد الاجارة الاصلى حائزا قوة الامر المقضى ولا سبيل الى اعادة النظر فى فسخ عقد الاجارة الاصلية ، لا يصح هذا القول من جهة لان مصلحة المتنازل اليه كانت قائمة طوال نظر الدعوى والى حين صدور الحكم فيها ، فاذا جاز القول بزوالها بعد ذلك بسبب تقويت المستأجر الاصلى ميعاد الاستئناف وصيرورة حكم الفسخ نهائيا بالنسبة اليه ، فإن هذا لا يسقط حق المتنازل اليه فى الاستئناف اذ يكفى فى قبول الطعن منه قيام مصلحة له فى ذلك وقت صدور الحكم الذى يطعن فيه ولو زالت تلك المصلحة بعد =

ولهذا السبب ذاته اذا انفرد المستأجر من الباطن بالطن بالنقض ،
تعين اختصاص المستأجر الأصلي فيه واذا قعد الطاعن عن تنفيذ أمر
المحكمة باختصاص المستأجر الأصلي حكم بعدم قبول الطعن (٢٥٩مكرر)
وقد أصلت محكمة النقض ذلك حيث قررت أن حظر التنازل عن الايجار
دون اذن كتابي من المالك هو الترام بالامتناع عن عمل لا يقبل التجزئة
فاذا تنازل أحد المستأجرين دون اذن ، كان للمؤجر حق طلب فسخ

= ذلك (نقض مدنى ٢٠ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٣٩ سنة ٥١ ق) ، وقد
قضت محكمة النقض بأن الدفع بعدم قبول الطعن لانتفاء المصلحة مردود
بأنه فضلا عن أن مصلحة الطاعن فى الطعن فى الحكم قائمة اذ قضى عليه
بالمصروفات الاستثنائية ومقابل اتعاب المحاماة ، فإنه يكفى لتحقيق المصلحة
فى الطعن قيامها وقت صدور الحكم المطعون فيه ، فلا يحول دون قبوله زوالها
بعد ذلك (نقض مدنى ١١ مارس ١٩٥٤ فى الطعن رقم ٥٥ سنة ٢٢ ق
مجموعة أحكام النقض ٥ - ٦١٥ - ١٠٠ ، ٢٠ أبريل ١٩٥٠ مجموعة أحكام
النقض ١ - ٣٥٤ - ١١٥ ، أبو الوفا فى مدونة الفقه والقضاء ج ١ ص ١٦٠
نبذة ١٤٠ ، رمزى سيف فى الوسيط فى المرافعات ، ط ٨ ص ٧٧٢ هامش ٢) .

ولا يصح القول المذكور من جهة أخرى لما نصت عليه المادة ٢/٢١٨
مرافعات من « انه اذا كان الحكم صادرا فى موضوع غير قابل للتجزئة ... ،
جاز لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم او قيل الحكم أن يطعن فيه أثناء
نظر الطعن المرفوع فى الميعاد من أحد زملائه منضميا اليه فى طلباته ، فان لم
يفعل أبرت المحكمة الطاعن باختصاصها فى الطعن ... » وذلك لأن هذا القول
يستند الى أن موضوع الدعوى هو أساسا فسخ الاجارة الأصلية ، وهو غير
قابل للتجزئة ، ويترتب على عدم قابلية الموضوع للتجزئة أن عدم طعن أحد
الخصوم فى الحكم الصادر بالفسخ يسقط حق الآخر فى الطعن فيه . وهذا
يناقض تماما حكم المادة ٢/٢١٨ مرافعات سائلة الذكر ، الذى ليس فقط
لا يسقط حق الخصم الذى لم يفوت الميعاد فى الطعن بل يفتح باب الطعن من
جديد للخصم الذى فوت الميعاد المذكور .

(٢٥٩مكرر) نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٢٨٣ سنة
٥٢ ق . واذا توفى المستأجر بلا وارث ، جاز توجيه الدعوى الى المستأجر
من الباطن وحده ، وتكون الدعوى مقبولة دون حاجة الى اختصاص بيت المال
لأن حق الايجار ينتضى بوفاة المستأجر دون وارث ودون مقيم معه من
يفيدون من الامتداد القانونى المقرر بالمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧
فلا يوجد حق الاجارة فى تركته ، ولا تكون لبيت المال صفة فى مخصصته فى
هذه الحالة ، فيكتفى بمخاصمة المستأجر من الباطن (انظر فى ذلك نقض
مدنى ٢١ يونيه ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ - ١٧١٢ - ٣٢٦) .

العقد واخلاء العين المؤجرة كلها حتى من المستأجر الذى لم ينزل عن الاجارة ، ويسرى حكم الاخلاء فى حق المستأجر الذى لم يصدر منه نزول الاجارة اذ لا محل فى هذه الحالة للتمسك بقاعدة الأثر النسبى للعقود (٢٥٩مكرر) •

فاذا استعمل أى من المستأجر الأصلى والمتنازل اليه عن الايجار حقه فى الطمن فى الحكم فى الميعاد القانونى جاز لمن فوت ذلك الميعاد دون طمن أن ينضم الى من طمن فى طمنه وذلك لأن موضوع دعوى المؤجر باخلاء المستأجر والمتنازل له عن الايجار موضوع غير قابل للتجزئة (٢٥٩) • فيسرى عليه حكم المادة ٢/٢١٨ مرافعات •

واذا توفي المستأجر الأصلى جاز رفع دعوى الاخلاء على أحد ورثته (٢٥٩مكرر) ، سواء أكان ذلك مع رفعها فى الوقت ذاته على المستأجر من الباطن أو بدونه ، ولا يرد عليها حينئذ الدفع بعدم القبول لرفعها على غير ذى كامل صفة ، لأن الالتزام المخلف عن المورث يكون — بناء على قاعدة أن لا تركة الا بعد سداد الدين — غير قابل للانقسام ويستأدى بجملة من التركة ويكون موقف الورثة فى القضايا المرفوعة ضد التركة موقف الأشخاص المدينين فى الدين الذى لا يقبل الانقسام ، ويترتب على ذلك أن الدائن يستطيع أن يطالب أيا من الورثة بكامل الدين ولا يقبل من المدعى عليه دفع مثل هذه الدعوى بعدم قبولها لأن المادة ٣٠١ مدنى تنص على أنه اذا تعدد المدينون فى دين غير قابل للانقسام كان كل منهم ملزما بوفاء الدين كاملا (٢٦٠) •

(٢٥٩مكرر) نقض مدنى ٥ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٩١٣ ، ١١٤٤ سنة ٥٢ ق •

(٢٥٩) نقض مدنى ١٤ فبراير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٥٢٠ — ١٠٠ ، وايضا نقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٦٢٥ سنة ٤٩ ق •
(٢٦٠) مصر (الدائرة ٢١) فى ٢١ مايو ١٩٦١ فى القضية ٢٤٠٢ سنة =

وإذا تعدد المستأجرون في عقد ينص على حظر النزول عن الايجار أو التأجير من الباطن ، فيكون التزامهم بهذا الحظر التزام غير قابل للانقسام ويجوز اقتضاؤه من كل منهم كاملاً ، فإذا أخل أى منهم بهذا الالتزام بأن نزل عن نصيبه في الاجارة أو أجره من الباطن ، جاز للمؤجر المطالبة بفسخ الايجار بأكمله (٢٦٠مكرر) .

وقد قضت محكمة النقض بأن عقد الايجار من الباطن ينقض حتماً بالحكم بانقضاء عقد الايجار الأصلي (٢٦٠مكرر ٢) ولو كان قائماً بحسب

= ١٩٥٦ وكان موضوعها طلب اخلاء المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن مع رفع الدعوى ضد أحد ورثة المستأجر الأصلي لتأجيله من الباطن دون ترخيص ، فدفع الوارث بعدم قبول الدعوى ، ورفض الدفع للسبب الوارد في المتن .

(٢٦٠مكرر) نقض مدني ٥ مايو ١٩٨٨ في الطعنين رقمي ٩١٢ ، ١١٤٤ لسنة ٥٢ ق وقد جاء فيه : ان النص في المادة ١/٣٠١ والمادة ٢/٣٠٢ مدني يدل وعلى ما جاء بمذكرة المشروع التمهيدى - على ان الالتزام الذي لا يقبل التجزئة بطبيعته كما هو الشأن في تسليم شيء معين بذاته أو الامتناع عن عمل أو نقل حق غير قابل للانقسام فيعتبر كلاً لا يحتمل التبعيض اذ الاصل ان يعتبر غير قابل للانقسام فيتحتم اقتضاؤه من الدائن ويؤديه المدين كاملاً غير مجزأ . فهذا الالتزام يتميز بأن تنفيذه يتم باداء كل موضوعه من غير ان يعترى هذا الموضوع تجزئة أو انقسام . لما كان ذلك ، وكان عقد الايجار سند الدعوى قد حظر على المستأجرين للعين محل النزاع التنازل عن الاجارة ، وكان هذا الحظر مقررأ بنص المادة ٥/٢٢ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابل للمادة ٢١/ب من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الا اذا أذن به المالك كتابة . فان هذا الحظر الوارد في العقد وفي القانون هو التزام بالامتناع عن عمل ، واى عمل يأتيه أحد المستأجرين مخالفاً لهذا الحظر يعتبر خرقاً لهذا الالتزام اذ انه بطبيعته لا يقبل التجزئة ، وترتب على مخالفته فسخ الايجار ورد العين المؤجرة ، ولما كان ذلك ، فلا يجدى الطاعن التمسك بقاعدة الاثر النسبى لل عقود باعتبار ان البيع بالجذك قد صدر من المستأجر الاخر وأن استئجاره للعين محل النزاع مع المستأجر الاخر كان دون تضاميل ، اذ يحق للمؤجر مطالبتهما بالاثار المترتبة على تنازل أحدهما عن الايجار بغير اذنه وهي فسخ عقد الايجار والاخلاء ، واذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فانه يكون قد أعمل صحيح القانون .

(٢٦٠مكرر ٢) نقض مدني ٢ يونيه ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٠٥٤ لسنة ٤٨ ق ، و ٢ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ١٩٧٤ سنة ٥٠ ق ، و ١٢ ديسمبر

الشروط التي اشتمل عليها ومأذونا به من المؤجر (٢٦١) ، وأنه لا يلزم لسريان الحكم الصادر بفسخ عقد المستأجر الأصلي على عقد المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير . ولا يهم في هذه الحالة أن يكون عقد المستأجر من الباطن ثابت التاريخ قبل رفع دعوى الفسخ أو بعد رفعها ، كما أنه لا يهم أن يكون المستأجر من الباطن عالما بسبب الفسخ وقت استئجاره أو غير عالم به ، ولا يشترط كذلك أن ينبه عليه بالاخلاء لى يسرى عليه حكم فسخ عقد الايجار الأصلي اذ هو لا يعتبر في هذه الحالة في حكم الغير (٢٦٢) .

وتطبيقا لذلك قررت محكمة استئناف القاهرة أن مدة عقد الايجار من الباطن لا يجوز أن تزيد على مدة عقد الايجار الأصلي بدون رضا المؤجر ، فاذا انتهت عقد الايجار الأصلي فقد انقضى معه حتما عقد الايجار من الباطن . والسبب في انتهاء الايجار من الباطن بانتهاء الايجار الأصلي أن عقد الايجار من الباطن انما قام على عقد الايجار الأصلي ، فلا يتسنى له البقاء بعد زوال هذا الأخير دون اتفاق جديد مع المالك ، اذ أن المستأجر الأصلي انما أجر حقه المستند من الايجار الأصلي

١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٣٤ ص ١٢٥٧ و ١٦ ديسمبر ١٩٧٢ المجموعة ذاتها ٢٣ ص ١٣٩٨ .

(٢٦١) نقض مدنى ٢٧ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٤٧٥ سنة ٥١ ق ، ٢ يونيه ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٠٥٤ سنة ٤٨ ق ، ٢٢ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٤٨٦ سنة ٥٢ ق ، وقد جاء فيه ان مباشرة الشركة نشاطها فى العين المؤجرة استنادا الى عقد ايجار من الباطن صادر لها من احد الشركاء لا يمنع من انقضاء عقد ايجارها من الباطن بانقضاء عقد الايجار الاصلى ، انظر مع ذلك ما سيجئ فى الهامش ٢٦٣ .

(٢٦٢) نقض مدنى ٢٨ فبراير ١٩٥٢ الحماية ٣٣ — ١٤١٩ — ٢٢٨ مجموعة احكام النقض ٣ — ٥٥٥ — ٩٥ مجموعة القواعد القانونية ١ — ١٠٨ — ٦٦ ، وهذا الحكم قد طبق القواعد العامة وكان موضوعه اجارة زراعية اى مما لا تسرى عليه القوانين الخاصة بالاجار الامكن . وقد طبقت ذلك محكمة القاهرة الابتدائية الدائرة ١٥ مدنى مستأنف مستعجل بتاريخ ١١ يونيه ١٩٧٣ فى القضية رقم ٢٠٨ سنة ١٩٧٣ مستأنف تنفيذ مستعجل شمال القاهرة .

للمستأجر من الباطن • فإذا انتهى الإيجار الأصلي انعدم هذا الحق ، وكان بمثابة هلاك الشيء المؤجر في عقد الإيجار من الباطن ، وإذا هلك الشيء المؤجر انفسخ العقد من تلقاء نفسه ، ومن ثم ينفسخ عقد الإيجار من الباطن (٢٦٣) •

وحكم بأن القضاء باخلاء المستأجر الأصلي لهذا السبب يتعدى الى المستأجر من الباطن ويجوز تنفيذه ضده ولو لم يكن هذا قد اختصم في الدعوى (٢٦٤) ، ولا يقبل من الأخير الاعتراض على الحكم الصادر في الدعوى التي لم يختصم فيها من طريق اعتراض الخارج عن الخصومة (المادة ٤٥٠ مراغعات سابق) لعدم توافر شروط هذا الاعتراض فيه حيث انه ليس دائئا أو مدينا متضامنا وليس دائئا أو مدينا بالتزام غير قابل للتجزئة (٢٦٥) •

(٢٦٣) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ٢٣ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٥٤١ سنة ٨٩ ق .

وبلاحظ أن القول بأن عقد الإيجار من الباطن ينفسخ بانفساخ عقد الإيجار الأصلي ليس صحيحا على علاقته الا في حكم القواعد العامة . اما في حكم القوانين الخاصة بإيجار الامكن فان صحته مقصورة على حالة حصول لتأجير من الباطن دون إذن صريح كتابي من المالك . اما لو تم التأجير من الباطن بناء على ترخيص كتابي صريح من المالك ، فان انفساخ عقد الإيجار الأصلي لا يؤثر على المستأجر من الباطن ، لان هذا الأخير يكون له باعتباره مستأجرا الحق في الامادة من الامتداد القانوني الذي تقرره تلك القوانين الخاصة ، طبقا للمادة الاولى من القانون ١٩٧٧/٤٩ (وكذلك من قبلها المادة الاولى من كل من القانونين ١٩٤٧/١٢١ و ١٩٦٩/٥٢) التي تنص على أن تسري احكامه على الامكن او اجزاء الامكن سواء كانت مؤجرة من المالك او ن غيره .

(٢٦٤) نقض مدني اول يونيه ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٣٤٠ — ٢٣٢ .

(٢٦٥) مصر (الدائرة ٣١) ١٥ أبريل ١٩٦٢ في القضية ١٣٧٢ سنة ١٩٦٢ .

انظر ايضا شمال القاهرة الابتدائية الدائرة ١٥ مستأنف مستعجل بتاريخ ١١ يونيه ١٩٧٣ في القضية رقم ٢٠٨ سنة ١٩٧٣ مستأنف تنفيذ مستعجل شمال القاهرة وقد جاء فيه قوله : « لما كان من المقرر قاتونا أن عقد الإيجار من الباطن ينقض حتما بانقضاء عقد الإيجار الأصلي ولو كان =

ويجوز طلب الاخلاء بسبب التأجير من الباطن بمجرد حصول هذا التأجير ، ولو قبل انقضاء مدة الاجارة الأصلية المتفق عليها في العقد أو الممتدة امتدادا اتفاقياً أو المجددة تجديداً ضمناً (٢٦٦) • ولا يعتبر سكوت المالك عن رفع دعوى الاخلاء مهما طال أمده موافقة على التأجير من الباطن (٢٦٧) أو رضا منه بنشوء علاقة بينه وبين من شغل العين شغلاً يقع تحت حكم المادة ٢٣ ب من القانون ١٩٦٩/٥٢ وما يقابلها في القانون الحالي (٢٦٨) •

= قائماً بحسب الشروط التي اشتمل عليها ، وأنه لا يلزم لسريان حكم فسخ عقد المستأجر الأصلي على عقد المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير ، ولا يهم في هذه الحالة أن يكون عقد المستأجر من الباطن ثابت التاريخ قبل رفع دعوى الفسخ أو بعد رفعها ، كما لا يهم أن يكون عالماً بسبب الفسخ وقت استجاره أو غير عالم به ، ولا يشترط كذلك أن ينبه عليه بالاخلاء لكي يسرى عليه حكم فسخ عقد الإيجار الأصلي ، إذ هو لا يعتبر في هذه الحالة في حكم الغير ، كما أن حيازته للأعيان المؤجرة لا تخلو له. حق تملك الثمار بعد انقضاء عقده تبعاً لفسخ عقد المستأجر الأصلي إذ يصبح حائزاً بلا سند (يراجع حكم النقض ٢٨ فبراير ١٩٥٢ في الطعن رقم ٩٢ سنة ٢٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢ — ٥٥٥ — ٩٥) ، فإن منازعة المستأف في تنفيذ الحكم المستشكل في تنفيذه تكون غير قائمة على أساس من القانون لأنه كمستأجر من الباطن لا يعد غيراً بالنسبة لذلك الحكم ، فهو مستأجر من باطن الخصمية المقضى باخلاؤها من العين المؤجرة ، ولا عبرة بكونه عالماً بأنها صاحبة حق في التأجير من الباطن أو غير عالم ، ولم يكن ثمة موجب لاختصاصه في دعوى الاخلاء وهي لا تعدو كونها دعوى بانهاء أو فسخ عقد الإيجار الأصلي ، ولا قيمة لما يذهب اليه المستأف من أنه وفي الاجرة ، فالاجرة تستحق في مقابل الانتفاع ، والوفاء بها وفاء بهذا المقابل ولا يترتب عليه نشوء علاقة تأجيرية بينه وبين المستأف عليها ، خلصة وأن وكيلها أبدى تحفظه في انذار العرض بعدم وجود هذه العلاقة كما أن حيازته للعين وأن مضت عليها سنة فهي حيازة عرضية ولا سند لها في القانون ولا تستوجب اسباب حماية القضاء المستعجل لها •

(٢٦٦) مصر الابتدائية ١٩ فبراير ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ — ٥٠٨ — ٢٧٨.

(٢٦٧) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ أيجارات بتاريخ ١١ مارس ١٩٧٦

في الاستئناف رقم ١٩٩٨ سنة ٩٢ ق •

(٢٦٨) جنوب القاهرة الدائرة ٨ في ١٢ ديسمبر ١٩٧٦ في القضية

رقم ٢٢٨٥ سنة ١٩٧٦ مثنى كلى جنوب •

غير أن حق المالك في طلب الاخلاء جزاء المخالفة التي ارتكبتها المستأجر حق لا يتعلق بالنظام العام ، فيجوز للمالك النزول عن هذا الحق صراحة أو ضمنا ، ولحكمة الموضوع استخلاص هذا النزول من الظروف ومن الملابس ، وليس للمؤجر الرجوع في هذا التنازل (٢٦٩) .

ولا يشترط أن يسبق طلب الاخلاء أى تنبيه على المستأجر كما في حالة طلب الاخلاء بسبب الامتناع عن دفع الأجرة ، وإذا نبه المالك على المستأجر فلا يكون ملزما بانتظار انقضاء أى مدة من وقت التنبيه قبل رفع دعوى الاخلاء ، لأن القانون لم يتطلب حصول أى تنبيه أو انذار بالنسبة لحالة التأجير من الباطن ومن ثم لا يكون هناك أجل ترفع في خلاله الدعوى (٢٧٠) .

وترفع الدعوى الى المحكمة المختصة وفقا للقواعد العامة (المادة ٥ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧) ، وكان الحكم الذى يصدر فيها في ظل القانون ١٢١/١٩٤٧ لا يجوز فيه أى طعن ، أما الأحكام التى تصدر منذ بدء العمل بالقانون ٥٢/١٩٦٩ فيجوز فيها الطعن وفقا للقواعد العامة حيث لم يورد هذا القانون ولا القوانين التالية له مثل نص المادة ١٥/٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ التى كانت تنص على أن الأحكام الصادرة في منازعات ناشئة عن تطبيق هذا القانون لا تكون قابلة لأي طعن (٢٧١) .

(٢٦٩) نقض مدنى ٢٦ يناير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٤٠٦ سنة ٤٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٨ - ٢٩١ - ٦١ وأيضا نقض مدنى ٢٨ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ٦٤٧ - ١٢٢ ، ٢٦ يناير ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٠٨ سنة ٤٥ ق ، ٢٥ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٦٣٦ سنة ٥١ ق . استئناف القاهرة الدائرة الأربعون في الاستئناف رقم ١٠٩٨ سنة ٥١ ق . بتاريخ ٢١ ديسمبر ١٩٨١ ، وانظر ما سيجىء في الهامش ٢٨٠ .

(٢٧٠) مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) ١٨ أكتوبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٤٦٠٤ لسنة ١٩٥٣ . وفي هذا المعنى أيضا المسنهورى ج ٦ ص ١٠٩٨ .
(٢٧١) راجع ما سيجىء في الباب الرابع من هذا القسم .

ويجوز للمالك اثبات واقعة التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار بكافة طرق الاثبات القانونية بما فيها القرائن وشهادة الشهود (٢٧٢) ، لأنه ولو كانت الاجارة الأصلية صادرة منه يعتبر من الغير بالنسبة لعقد الإيجار من الباطن ، الأمر الذى يشكل مانعاً له من الحصول على دليل كتابى يثبت التأجير من الباطن (٢٧٣) .

وقد حكم بأن اقرار المستأجر بخطاب أرسله وكيله بتنازل موكله عن عقد الإيجار ، يجوز أن يستفاد منه قرينة على حصول ذلك التنازل تصلح لاستناد الحكم اليها والى الدليل المستفاد من أقوال الشهود على ثبوت التنازل (٢٧٣مكرر) .

ويكتفى من المؤجر باثبات وجود غير المستأجر ومن يتبعه فى المكان المؤجر ، فينتقل عبء اثبات العكس الى عاتق المستأجر بوصفه مدعياً خلاف الأصل ليثبت أن وجود ذلك الغير يستند الى سبب قانونى يبرر ذلك (٢٧٣مكرر٢) . فإذا عجز المستأجر عن ذلك الاثبات قضى للمؤجر بالاخلاء بناء على عجز المستأجر عن هذا الاثبات ودون حاجة بالمؤجر الى اثبات أى شئ آخر غير ملكيته عين النزاع أو كونه صاحب حق فى تأجيرها .

٢٠٦ — ثبوت حق المالك فى الاخلاء وجواز نزوله عنه وسلطة المحكمة فى ذلك — ومتى ثبت وقوع التأجير من الباطن أو النزول عن

(٢٧٢) مصر (الدائرة ٧) فى ٣٠ يونيه ١٩٦٩ فى القضية ٥٠٦٤/١٩٦٨ .
وفى هذا المعنى البكرى نبذة ٥٤٣ ص ٥١٩ ، نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٠٤ سنة ٤٨ ، الشريينى ج ١٢ ص ١٠٣٥ رقم ٩٥ .
(٢٧٣) فى هذا المعنى استئناف مصر الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٧ ابريل ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٨١١ سنة ٩٠ ق .
(٢٧٣مكرر) نقض مدنى ٢١ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢١٣٩ سنة ٥٠ ق .

(٢٧٣مكرر٢) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٠ يناير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٢٥ سنة ٤٧ ق ، ١٤ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٦٠٣ سنة ٤٩ ق .
ونقض مدنى ١٩ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٨٣٠ سنة ٥٢ ق ، و ٢ مارس =

الايجار دون اذن كتابي صريح من المالك وقت وقوعه أو دون تصريح عام وارد في عقد أصلي لاحق لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ أو ثبت تركه المأجور للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا ، ثبت للمؤجر حق اخلاء المكان المؤجر (٢٧٣ مكرر ٣) ولو استرد المستأجر الأصلي العين المؤجرة بعد ذلك وألغى التنازل أو التأجير من الباطن أو الترك لأن حق المؤجر في الاخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضى بازالتها (٢٧٤) . ف تقتصر سلطة

= ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٩٧١ سنة ٥٢ ق و ٢٢ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٧٦ سنة ٥٢ ق ، و ٢٨ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٣٦١ سنة ٥٢ ق .
(٢٧٣ مكرر ٣) بالرغم من أن القانون اشترط في الأذن الكتابي أن يكون اذنا كتابيا صريحا من المالك ، فان ذلك لا يمنع أن يكون للمؤجر ولو لم يكن مالكا أن يطلب الاخلاء لهذا السبب ، لان صدر المادة ١٨ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نص على أنه لا يجوز للمؤجر طلب الاخلاء الا في الحالات الاتية ؛ ولأنه مادام غير المالك يجوز له أن يؤجر ، فيجوز للمؤجر غير المالك أن يطلب انتهاء الايجار لاحد الاسباب التي نص عليها القانون (نقض مدني ٢٨ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٤٧ سنة ٥٢ ق) .

(٢٧٤) نقض مدني ١٠ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٦٢ سنة ٤٩ ق ، نقض مدني ٢ يونيو ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٢٦٦ — ٢٤١ وقد جاء فيه فوق ذلك — ان القرار الوزاري رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ الذي أجاز للمستأجر التأجير من باطنه دون موافقة المؤجر في بعض المناطق السياحية أو الدبلوماسية الخ لا يسرى الا على ما يستجد من تأجير من الباطن أو ما يكون مساريا وقت صدوره ، فلا يسرى على انتاجير من الباطن الذي أبرم وانقضت مدته قبل صدور ذلك القرار .

وايضا نقض مدني ٢ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٢٤٥ — ٢٣١ ، ونقض مدني ١١ يناير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١٥٩ — ٣٧ وقد جاء فيه أيضا أن استرداد المستأجر الأصلي العين المؤجرة من المستأجر من الباطن لا يزيل اثر المخالفة ، فيجوز للمؤجر رغم ذلك أن يطلب اخلاء المستأجر الأصلي من العين المؤجرة ، وفي هذا المعنى أيضا ٢٨ نوفمبر ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ — ١٩٤٣ — ٣٦٩ .

وايضا نقض مدني ٧ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٤٩١ — ٩٥ وقد جاء فيه أنه متى ثبت حق المؤجر في طلب الاخلاء بسبب التأجير من الباطن ، فلا يستطيع المستأجر تفادي الحكم بالاخلاء اذا بادر الى رفع المخالفة من بعد ، او عمد الى تصحيح الوضع عن طريق بيع المتجر اذا توافرت حالاته ، لان فسخ عقد الايجار يترتب عليه انقضاء جميع تصرفات المستأجر الأصلي التي يكون محلها الين المؤجرة . =

المحكمة على التحقق من وقوع المخالفة والحكم بانتهاء العقد واخلاء العين المؤجرة (٢٧٥) . وليس لها في ذلك أية سلطة تقديرية (٢٧٦) :

= وايضا مصر (الدائرة ٣١) في ٢٤ سبتمبر ١٩٦١ في القضية ٣٢٥١ سنة ١٩٦٠ . وقد جاء فيه أنه متى ثبتت واقعة التاجير من الباطن دون اذن كتابي من المالك ثبت حق المالك في الاخلاء ، وليس بذى شأن بعد ذلك أن يكون المستاجر من الباطن قد ترك العين موضوع النزاع . وفي هذا المعنى ايضا مصر (الدائرة ١٥) في ٨ فبراير ١٩٦٩ في القضية ١٩٦٨/٣٩٧٣ .

وقالت محكمة استئناف القاهرة في ذلك (الدائرة ٤٠ ايجارات) بتاريخ ٣٠ نوفمبر ١٩٧٨ في الاستئناف رقم ١٨٦٦ سنة ٩٥ ق أن ما تضمنه عقد الايجار من نص في البند ٨ منه على حظر قيام المستأنفة بالتنازل عن الايجار أو التاجير من الباطن الا باذن من المستأنف ضده (المؤجر) ، والا كان العقد مفسوخا ، هو نص صحيح ملزم للمستأنفة لا يجديها للتدخل من الجراء المقرر لمخالفته الا أن تتقدم باذن كتابي صحيح من المالك المؤجر مرخص لها فيه بالتاجير من الباطن . فان كانت المستأنفة قد اقدمت على مخالفته وأجرت العين المؤجرة من باطنها بدون توفر هذا الاذن الكتابي ، وقد رفع المستأنف ضده دعواه ، تحتم على المحكمة أن تقضى بفسخ الايجار وباخلاء المكان وليست لها أية سلطة تقديرية في ذلك ، وتقتصر سلطتها في التثبت من أن المستاجر قد أجر من الباطن بغير اذن من المالك ، ولا يستطيع المستاجر أن يتقاضي حكم الاخلاء اذا هو بادر الى فسخ الايجار من الباطن أو اذا اثبت أن هذا الايجار لم يعد باى ضرر على المالك ، فالحكم بالفسخ مطلق يقع نتيجة قيام سببه .

غير أن ذلك يفترض أن المستاجر قام بتاجير المكان المؤجر اليه كله أو بعضه من الباطن . أما اذا أنشأ المستاجر في الفضاء الملحق بالمنزل المؤجر اليه غرفتين خشبيتين مؤقتتين وأجرهما الى الغير ثم أزالهما بمجرد تقديم شكوى ادارية ضده . فقد قضت المحاكم بأن ذلك لا يكفي لاعتبار المستاجر مخالفا حظر التاجير من الباطن ، ورفضت دعوى الاخلاء التي اقيمت على أساسا هذه الواقعة (مصر الدائرة ٤٣) في ٢٤ أبريل ١٩٦١ في القضية ٥١١٣ سنة ١٩٦٠) . وقرب نقض مدنى أول مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٠٣٨ سنة ٤٩ ق .

(٢٧٥) مصر الابتدائية ٢٦ أبريل ١٩٥٨ (الدائرة الرابعة) في القضية ٢٧٦٧ سنة ١٩٥٦ . وقد جاء فيه أنه وقد انتهت المحكمة الى صحة الاقرار المطعون عليه بالتزوير فانه يتعين الأخذ به وهو يتضمن اقرار المدعى عليها الاولى بتاجيرها غرفة من العين محل النزاع من الباطن الى المدعى عليه الثانى دون اذن كتابي صريح من المالك وقت التاجير أو دون تصريح عام وارد في =

= عقد ايجار اصلى لاحق لآخر ديسمبر ١٩٤٣ ، لما كان ذلك فقد ثبت للمالك المدعى حق اخلاء المكان المؤجر ، ولو استرد المستأجر الاصلى العين المؤجرة من الباطن بعد ذلك والفى التأجير من الباطن ، لان حق المؤجر فى الاخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة وبذلك تقتصر سلطة المحكمة على التحقق من وقوع المخالفة والحكم بانهاء العقد واخلاء العين المؤجرة . وايضا من الدائرة ذاتها ٧ ديسمبر ١٩٥٧ فى القضية ٣٧٨٩ سنة ١٩٥٦ وقد جاء فيه أن النزول عن الايجار يتعين معه الحكم بالاخلاء مع التسليم لأنه اثر حتمى للاخلاء .

وايضا مصر الدائرة الثانية ١٤ سبتمبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ١٢٣٦ سنة ١٩٦٢ ، والدائرة ٣١ فى ١٦ ابريل ١٩٦١ فى القضية ٩٤٢ سنة ١٩٦٠ و ١٤ مايو ١٩٦١ فى القضية ٤٠٥٧ سنة ١٩٦٠ .

وايضا الجيزة (الدائرة الخامسة) فى ٣١ مايو ١٩٦٦ فى القضية رقم ٧٩٥ سنة ١٩٦٤ .

وايضا مصر (الدائرة السابعة) فى ٣١ مارس ١٩٦٩ فى القضية ١٩٦٨/٥٦٤٧ .

تارن مع ذلك مصر الابتدائية ٣ نوفمبر ١٩٦٦ مجلة ادارة قضايا الحكومة العدد الرابع سنة ١٩٦٧ رقم ٨٠ ص ١١٣٧ وما بعدها ، وبوجه خاص من ص ١١٤٢ الى ص ١١٤٧ وقد ارتأتى تقييد النص بالحكمة التشريعية منه وهى منع استغلال المستأجر الاصلى العين المؤجرة للائراء على حساب المالك بتأجيرها من باطنه بأجرة فاحشة ، وقضى ببناء على ذلك برفض دعوى الاخلاء لثبوت عدم الاستغلال حيث كان المستأجر الاصلى قد اجر من باطنه بذات الاجرة المتفق عليها فى عقد الاجارة الاصلية . وانظر تأييد الدكتور ثروت انيس الاسيوطى لذهب هذا الحكم فى كتابه مبادئ القانون ، دار النهضة العربية بالقاهرة سنة ١٩٧٤ ص ٢٩٤ .

غير أننا نلاحظ على هذا المذهب بعده فى تعيين حكمة النص التشريعية عن حقيقة قصد المشرع منه ، ذلك أن نص قانون ايجار الامكن القاضى بحظر التأجير من الباطن والنزول عن الايجار لم يقصده منع استغلال المستأجر الاصلى للمؤجر فحسب ، بل قصده اولا وبعد أن قرر الشارع الامتداد القانونى لحماية للمستأجر وكفالة لحقه فى السكن ، أن يقصر تلك الحماية على قدر حاجة المستأجر للعين المؤجرة ، بحيث اذا استغنى هذا عن تلك العين ، كان المؤجر أولى بها من المستأجر من الباطن او المتنازل اليه عن الايجار ولو انتهى استغلال المستأجر الاصلى أياها ، فليست حكمة النص مجرد منع استغلال المستأجر الاصلى العين المؤجرة أو منع اثرائه على حساب المالك ، بل ايضا ربط الامتداد القانونى بحاجة المستأجر للعين المؤجرة بحيث يدور معها وجودا وعدما (انظر فى ذلك التقرير الثانى للجنة العدل بمجلس الشيوخ عن مشروع القانون ١٩٤٧/١٢١) .

ويكون وجوب التسليم أثراً حتمياً للاخلاء (٢٧٧) . ويترتب على الحكم بفسخ العقد بسبب نزول المستأجر عن الاجارة الى غيره زوال جميع تصرفات المستأجر الأصلية الصادرة بناء على عقد الاجارة الذي حكم بفسخه . فاذا كان المستأجر قد أنشأ في العين المؤجرة جدكاً وباعه ترتب على فسخ اجارته زوال حق مشترى تلك الاجارة (٢٧٨) .

ولا يشترط في ذلك أن يكون قد أصاب المؤجر ضرر من وراء هذه المخالفة لأن حكم القانون قد ورد مطلقاً تتقع نتيجته بمجرد قيام سببه وهو مجرد التأجير من الباطن دون ترخيص كتابي خاص بذلك ، فليس يجدى في تفاديه أو عدم تطبيقه الادعاء بأن المؤجر لم يصبه ضرر من الايجار من الباطن أو أنه يعتبر متعسفا في استعمال حقه حين يطلب الاخلاء لهذا السبب (٢٧٩) .

ويشترط في ذلك ألا يكون المؤجر قد نزل عن حقه في الاخلاء بعد ثبوته له ، لأن نزوله عن هذا الحق يسقطه والساقط لا يعود ، وقد قضت المحاكم وعلى رأسها محكمة النقض بأنه « اذ كان ترتيب الأثر على اخلال المستأجر بالتزامه يتوقف على ارادة المؤجر المنفردة ، فان له النزول عن حقه فيه ، وليس لهذا النزول شكل خاص ، فكما يصح التعبير عنه صراحة ، يجوز أن يكون ضمناً . ولقاضي الموضوع استخلاص هذه الارادة من الظروف والملابسات المحيطة بموقف المؤجر والتي تكشف عن

(٢٧٦) نقض مدني ٢٨ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٦٤٧ — ١٢٢ . وانظر عكس ذلك العطار ط ٢ ص ٥٥٤ ، الكبرى ص ٥١ .

(٢٧٧) مصر (الدائرة الرابعة) ٧ ديسمبر ١٩٥٧ المتقدم ذكره .

(٢٧٨) نقض مدني ٧ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٤٩١ — ٩٥ .

(٢٧٩) انظر ما تقدم في نبذة ١٨١ .

نزوله عن الحق (٢٧٩مكرر) ولا يصح للمؤجر متى ثبت في حقه هذا النزول أن يرجع فيه باعتباره تصرفا قانونيا صادرا من جانب واحد لا حاجة فيه الى قبول المستأجر « (٢٨٠) • وقد اعتبرت محكمة النقض سكوت المؤجر مدة طويلة رغم علمه بالتأجير من الباطن ممكنا أن يفيد التنازل من جانبه عن استعمال حقه في طلب الاخلاء (٢٨١) •

(٢٧٩مكرر) نقض مدني ٢٨ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٤٧ سنة ٥٢ ق وقد جاء فيه أنه : يعتبر اثبات النزول الضمني عن هذا الشرط بالبينه اعتبارا بأن الارادة الضمنية تستمد من وقائع مادية وهي تثبت بجميع الوسائل (انظر ما تقدم في نبذة ١٨٨) •

(٢٨٠) نقض مدني ٢٦ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٢٩١ — ٦١ ، ٨ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٤٧ سنة ٥٧ ق ، وفي هذا المعنى أيضا استئناف القاهرة الدائرة ١٩ ايجارات ١٩ مايو ١٩٨٠ في القضية رقم ٤٩٨٥ سنة ٩٦ ق ، الجيزة الابتدائية الدائرة ٨ ايجارات ٢٦ يونيه ١٩٦٨ في القضية رقم ١٤٠٤ سنة ١٩٧٦ ايجارات والاحكام المشار اليها في الهامش التالي •

نقض مدني ٢٨ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٦٤٧ — ١٢٢ ، وأيضا ٢٨ أبريل ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٢١٧ — ٢٥٥ ، ١٢ مايو سنة ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٣٢٩ — ٢٤٦ و ٢٧ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٧٢٨ سنة ٤٩ ق ، و ٢٦ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٧٨ سنة ٤٧ ق ، و ٢٧ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٧٥ سنة ٥١ ق ومارن عكس ذلك نقض مدني ١٥ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٨٠ سنة ٤٦ ق • وانظر ما تقدم في الهامش ٢٦٩ •

(٢٨١) نقض مدني ٢٧ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ٤٧٥ سنة ٥١ ق مجموعة أحكام النقض ٣٣ — ٥٩٣ — ١٠٨ ، ومارن عكس ذلك نقض ٢٦ يناير ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٨ سنة ٤٥ ق ، وقد جاء فيه أنه يجوز للمؤجر أن ينزل عن حقه في طلب اخلاء المستأجر بسبب استعماله المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الأيجار المعقولة ، وكان لا يلزم أن يكون هذا التنازل صريحا ، بل يجوز أن يكون ضمنيا ، وذلك باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على قصد التنازل ، الا أن مجرد العلم بحصول المخالفة وعدم اعراضه عليها لا يعتبر بذاته — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — تنازلا ضمنيا عن الحق في طلب الاخلاء لانتفاء التنازل بين هذا الموقف السلبي وبين التعبير الإيجابي عن الإرادة •

وقضت أيضا بأن مجرد علم المؤجر أو أحد تابعيه بواقعة التأجير من =

وقضت محكمة النقض بتاريخ ٢٥ أكتوبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٤٤ سنة ٤٩ ق بأن ما أثارته الطاعنة عن تراخي المطعون ضدها الأولى في رفع دعوى الاخلاء مدة تزيد على أربع سنوات مما يفيد نزولها الضمني عن حقها في طلب الاخلاء مردود بما أورده الحكم من أن المؤجرة لا تقيم في عقار النزاع وأنه ليس ثمة دليل على أنها علمت بوفاة المستأجر بعد وقوعها وأن تأخرها لا يهدر حقها في طلب الاخلاء .

وسكوت المؤجر لا يمكن القول أنه يعتبر بذاته نزولا عن حقه في طلب الاخلاء (٢٨١مكرر) ، حيث لا تلازم بين هذا الموقف السلبي والتعبير الايجابي عن الارادة (٢٨١مكرر) ، فيكون الأمر متروكا لتقدير قاضي الموضوع ، فيجوز له أن يستخلص منه نزول المؤجر عن حقه في طلب الاخلاء ، ويجوز له أن يستخلص منه عكس ذلك (٢٨١مكرر) ، ولا يخضع في هذا التقدير لرقابة محكمة النقض مادام قد بناء على أسباب سائغة وغير مخالفة للثابت في الأوراق (٢٨١مكرر) ، ويعتبر تمسك المستأجر بهذا الدفاع تمسكا

= الباطن قبل رفع دعوى باخلاء المستأجر ببضعة اشهر لايعتبر قبولا يتضمن نزولا حتميا عن الإيجار (نقض مدني ١٠ ديسمبر ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٣٥ — ٢٠١٥ — ٣٨٢ ، وايضا نقض مدني ١٢ فبراير ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٣٥ — ١٠٨٣ — ٣٩٤) . وبأن التراخي في رفع دعوى الاخلاء لا يعد تنازلا ضمنيا عن الحق في طلبه (نقض مدني ٢٥ أكتوبر ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٣٥ — ١٧٥١ — ٣٣٣) ، نقض مدني ٣٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٨١٩ سنة ٥٠ ق .

(٢٨١مكرر) نقض مدني اول يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٩٨ سنة ٥٧ ق .

(٢٨١مكرر) نقض مدني ٢٧ ابريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٥٤٣ سنة ٥٢ ق .

(٢٨١مكرر) نقض مدني ٢٧ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٢٧ سنة ٥١ ق .

(٢٨١مكرر) نقض مدني ١٥ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٠٤٢ سنة =

بدفاع جوهرى يتعين على المحكمة تمحيصه والا شاب حكمها قصور
يبيطله . غير أنه اذا لم يبد هذا الدفاع الا أمام محكمة النقض فبالرغم
من تعلقه بالنظام العام يكون غير مقبول لأنه دفاع متعلق بالنظام العام
يخالطه واقع فلا يقبل الا اذا كان هذا الواقع الذى يختلط به قد طرح
من قبل على محكمة الموضوع (٢٨١ مكرر ٥) .

واذا ادعى المستأجر نزول المؤجر عن حقه فى اعمال جزاء المخالفة،
تعين عليه طلب تمكينه من اثبات ذلك بالطرق التى يجيزها له
القانون (٢٨١ مكرر ٦) .

ويساند ذلك أن القول بغيره يفتح بابا خطيرا للاستغلال والابتزاز
بسكوت المؤجر على المخالفة أو عن طلب اعمال الجزاء حتى تستقر
أحوال المستأجر من الباطن أو المتنازل اليه عن الايجار ثم يساومه على
استمرار السكوت .

وليس يلزم من ذلك أن تقضى المحكمة — بمجرد ثبوت المخالفة —
بأن يكون الاخلاء غورا ، بل يجوز لها أن تستعمل سلطتها المقررة لها
بمقتضى المادة ٣٤٦ فقرة ثانية مدنى فى امهال المستأجر مدة معينة لتنفيذ
حكم الاخلاء (٢٨٢) . واذا أقيمت الدعوى على المستأجر الأسمى

= ٥١ ق ، نقض مدنى ٢٧ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٧٢٧ سنة ٥١ ق .
(٢٨١ مكرر ٥) نقض مدنى ١٥ نوفمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٦٨٠ سنة
٥١ ق .

(٢٨١ مكرر ٦) نقض مدنى ١٢ مايو ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٣٠ —
٢ — ٢٣٩ — ٢٤٦ .

(٢٨٢) نقض مدنى ٢٢ فبراير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ —
٥٥٨ — ١٠٩ . وقد جاء فيه أنه اذا كان العقد يمنع التنازل عن الايجار دون
اذن كتابى من المؤجر ، فان تصريح المؤجر للمستأجر بتأجير العين مفروشة
لا يخوله النزول عن اجارتها الى آخر ، واذا تم هذا النزول بدون اذن المؤجر
حق لهذا الاخير طلب الاخلاء دون أن يعتبر متعسفا فى طلبه ذلك . =

والمستأجر من الباطن أو على عدة مستأجرين ، فإن موضوعها يعتبر غير قابل للتجزئة (٢٨٢مكرر) .

٢٠٧ — عدم الاعتداد بالترخيص الكتابي بتأجير الأعيان الموقوفة من الباطن أو بالنزول عن اجارتها — وقد لاحظ المشرع أخيراً فيما يتعلق بالأعيان الموقوفة أن نظار الوقف يتساهلون كثيراً في إعطاء الترخيص الكتابي المذكور لمستأجري تلك الأعيان المؤجرة اليهم بأجرة زهيدة محددة وفقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ليتمكنوا من تأجيرها من الباطن واقتضاء غرور غاشية من المستأجرين من الباطن ، وربما تواطأ النظار مع المستأجرين على اقتسام الفرق بينهم ، غرأى محافظة على مصلحة الوقف أن يحول دون ذلك ، وأصدر لهذا الغرض القانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ في ٢٦ ديسمبر ١٩٥٣ الذي أضاف به الى البند (ب) من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فقرة جديدة نص فيها على أنه « في اجارة الوقف اذا تنازل المستأجر عن الايجار أو أجز المكان كله أو بعضه من الباطن — ولو كان مأذوناً له في ذلك — كان لناظر الوقف أن يطلب الاخلاء أو أن يتمسك بالعقد الجديد . فإذا اختار التمسك به قامت العلاقة مباشرة بينه وبين المتنازل اليه أو المستأجر من الباطن من تاريخ نشوء هذا العقد . وتسرى أحكام هذه الفقرة على كافة العقود القائمة » (٢٨٣) .

انظر أيضاً المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، ومصر (الدائرة ١٤) ١٤ فبراير ١٩٦٢ في القضية ٢٩٦٥ سنة ١٩٦١ .

(٢٨٢مكرر) نقض مدني ٢١ يونيه ١٩٧٨ في الطعن رقم ٦٧٨ سنة ٤٤ ق ، و ١٤ فبراير ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٠١٧ سنة ٤٨ ق ، و ٤ يونيه ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٥٠٩ و ١٥٥٨ سنة ٤٩ ق .

(٢٨٣) وتالت المذكرة الإيضاحية لهذا القانون انه يلاحظ ان هذا التشريع لا يتناول عقود الايجار التي تتم بين الامراد . والسبب في ذلك ان العناية بشئون الاوقاف لم تكن تبلغ مدى عناية الامراد بأموالهم الخاصة . ولوحظ في النص أن يكون مرناً فلا يوجب فسخ كل عقد حصل فيه تنازل أو =

وبناء على ذلك صار النزول عن الايجار في عين موقوفة من الأماكن التي يسرى عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو تأجير تلك العين من الباطن — ولو تم بناء على ترخيص كتابي من الناظر — يترتب عليه نشوء حق للوقف يخوله اما فسخ الاجارة الأصلية وما ترتب عليها من تصرف المستأجر فيها ، واما فسخ الاجارة الأصلية فقط مع الابقاء على التصرف الذي صدر من المستأجر سواء أكان نزولا عن الايجار أو تأجيرا من الباطن على أن يحل فيه الوقف محل المستأجر الأصلي وتقوم العلاقة بشأن العين المؤجرة بينه وبين المتنازل اليه عن الايجار أو المستأجر من الباطن مباشرة (٢٨٤) . وهذا فوق حقه الأصلي في التمسك بالاجارة الأصلية وبالتأجير من الباطن (٢٨٥) ، لأن النص قصد به كما تقول المذكرة الايضاحية أن يكون مرنا فلا يوجب فسخ كل عقد حصل فيه تنازل أو تأجير من الباطن ولكنه يتيح فسخ بعض العقود التي يبدو فيها الاستغلال بشعا فاحشا ، ولأنه يقول « كان لناظر الوقف أن يطلب الاخلاء أو أن يتمسك بالعقد الجديد » ، وهذه الصيغة تفيد الجواز

= تأجير من الباطن ، ولكنه يبيح فسخ بعض العقود التي يبدو فيها الاستغلال بشعا فاحشا . كما لوحظ فيه عدم الاعتبار بالان و لو كان كتابيا لان السذين كانوا يقومون على ادارة هذه الاوقاف كانوا يثأرون في اعطائهم هذا الان بمعان هي أبعد شيء عن الصالح العام .

(٢٨٤) وقد حكم تطبيقا لذلك بانه اذا كانت الوزارة المطعون ضدها (وزارة الاوقاف) قد اجرت المحل موضوع النزاع (مكان) ابتداء الى الطاعن لاستعماله في مباشرة نشاطه التجاري ، فانه يكون من الأماكن التي يسرى عليها القانون رقم ١٩٥٣/٦٥٧ الذي اضاف احكاما جديدة الى احكام القانون ١٩٤٧/١٢١ ، منها قيام علاقة مباشرة بين الوقف وبين المستأجر من الباطن لعين موقوفة (نقض مدني ٢٩ يونيه ١٩٦٧ مجموعة احكام النقض ١٨ — ١٤٤١ — ٢١٧) .

وفي هذا المعنى ايضا مصر (الدائرة ٧) ٢ يونيه ١٩٦٩ في القضية ١٩٦٧/٤٨١٨ .

(٢٨٥) في هذا المعنى السهوري ج ٦ ص ١٠٩٤ .

لا الوجوب فيكون للناظر أن يختار بين هذين الأمرين أو ألا يختار شيئاً منهما ، فيبقى على العقد الأصلي وما ترتب عليه .

غير أننا نلاحظ على هذا الحكم — رغم وضوح اتجاه إرادة المشرع — أنه يخشى ألا يؤدي إلى تحقيق الغرض منه . ذلك أن ما دعا إلى وضع هذا النص كما جاء عنه في المذكرة الإيضاحية إنما هو ما لوحظ من أن بعض القائمين على أمر الأوقاف لم يكونوا ينظرون إلى الأعيان الموقوفة النظرة الواجبة ، فكانوا يعطون التراخيص بتأجيرها من الباطن دون مراعاة مصلحة الوقف في ذلك بل ضد مصلحته في كثير من الأحيان ، فرأى المشرع علاج ذلك بإجادة إبطال أثر التراخيص . وكان حرياً به أن يضع مكنة إبطال العمل بهذه التراخيص في أيدي غير الناظر الذين أصدروها أو يبطل أثرها بقوة القانون ، فيجعل عقد الإجارة الأصلية ينفسخ بمجرد التأجير من الباطن ويقتصر سلطة الناظر على طلب الاخلاء أو التمسك بالتأجير من الباطن مباشرة دون وساطة المستأجر الأصلي .

ويلاحظ أيضاً أن الحكمة من إصدار القانون المذكور إنما تتوافر بالنسبة إلى الوقف الخيري فقط ولا تتوافر بالنسبة للوقف الأهلي الذي انحل وأكث ملكيته إلى من كانوا مستحقين فيه . ولذلك قضت محكمة النقض بعدم جواز استعمال الرخصة التي يقررها هذا القانون لناظر الوقف في طلب اخلاء العين الموقوفة المؤجرة من الباطن إلا بالنسبة للوقف الخيري ، وبأن الحكم الذي يقضى للمستحقين باخلاء العين لتأجيرها من الباطن بعد زوال صفة الوقف عنها بالتطبيق للقانون المذكور يكون حكماً خاطئاً يتعين نقضه (٢٨٦) .

وقد ألغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ نص الفقرة التي أضيفت
بالقانون ١٩٥٣/٦٥٧ الى المادة ٢ فقرة ب من القانون ١٩٤٧/١٢١ ضمن
ما ألفاه من قوانين في المادة ٤٧ منه ولم يورد مقابلا لها في المادة ٢٣ ب
التي حلت محل المادة ٢ فقرة ب من القانون ١٩٤٧/١٢١ ، فتعين ابطال
العمل بما تقدم في هذه النبذة بشأن الأموال الموقوفة التي يصير تأجيرها
من المباطن أو النزول عن اجارتها .

=المعمول به اعتبارا من ٢٦ ديسمبر ١٩٥٣ في تاريخ لاحق لصدور قانون الغاء
الوقف على غير الخيرات رقم ١٩٥٢/١٨٠ وحدد مجال اعماله في اجارة
الوقف ، وقصر مكتة الخيار على ناظر الوقف ، فان هذين الوصفين لا يصحان
وبوجه خاص الا على اجارة اعيان الاوقاف الخيرية دون الاوقاف الاهلية ،
بعد ان زالت عن الوقف الاهلي صفته كوقف واعتبر منتهيا عملا بالمادة ٨
من القانون آنف الذكر وبعد ان أصبح للنظر عليه صفة الحارس وفق المادة
٥ منه المضافة بالقانون ١٩٥٢/٢٤٩ ، يؤيد ذلك ما أورثته المذكرة الايضاحية
للمرسوم بقانون ١٩٥٣/٦٥٧ من أن الاسباب التي دعت الى سن هذا
التشريع هي « ان بعض القائمين على امر الاوقاف في وزارة الاوقاف وفي
غيرها من الجهات التي خضعت لنظرها ، كانوا يتخذون من الاوقاف وعلى
حسابها مسائل دعاية للنفس أو مجاملة للصدقة أو ارضاء للحزبية ، فلم
يكونوا ينظرون الى الاعيان الموقوفة التي هي امانة في ايديهم نظرتهم الى
ممتلكاتهم الخاصة ، وهو امر ينشأ عنه هيوط القيم الاجارية مع وجود
الوسطاء الذين كانوا يستاجرون هذه الاعيان ثم يستغلونها استغلالا فاحشا
في بعض الاحيان ، ولهذا كان لابد من العمل على تدارك هذه الاخطار باصدار
تشريع يجيز فسخ عقود الايجار الصادرة من الاوقاف والتي وقع فيها تنازل
أو ايجار من الباطن منعا لاستغلال المواطنين من الوسطاء » .

لما كان ذلك وكان غير سائغ ما ذهب اليه الحكم من أن الحماية التي
اسبغها النص المشار اليه قصد بها حماية المستحقين لانه انما استهدف حماية
الوقف في حد ذاته ، بعد ان أصبح مقصورا على الوقف الخيري ، لان العناية
بشئونه لم تكن لتبلغ مدى عناية الانفراد بشئونهم الخاصة . لا يغير من ذلك
سريان احكام هذه الفقرة على كافة العقود القائمة لانها انما تنصرف الى
عقود الايجار الخاصة بالوقف الخيري . لما كان ما تقدم وكان الثابت ان
المستحقين قد اقاموا الدعوى الراهنة استنادا الى مكتة الاخلاء المقررة
بالقانون ١٩٥٣/٦٥٧ سالف الذكر رغم أن صفة الوقف كانت قد زالت عن
عين النزاع واصبحت ملكا حرا نفاذا للمرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢
باتهاء الوقف على غير الخيرات ، فان الدعوى تكون ولا سند لها من
القانون ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فانه يكون قد أخطأ
في تطبيق القانون .

٢٠٧ مكرر — استثناء أول من ضرورة استصدار ترخيص كتابي من المالك لامكان بيع الجذك ولو لم تتوافر فيه شروط المادة ٥٩٤/٢ مدنى — نصت على هذا الاستثناء المادة ٨ من قانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ المعدل بعدم سريان القاعدة العامة على الأماكن المؤجرة للمؤسسات العامة بعد الغائها وجعلت لوزير المالية أن يبيع بالجذك ما كانت تستأجره المؤسسات الملقاة من أماكن الى الهيئات الخاضعة لقوانين استثمار المال العربى والأجنبى متى توافرت فيها بعض مقومات الجذك المادية وقضت محكمة النقض بناء على هذا النص بجواز بيع وزير المالية المكان الذى كان مؤجرا للمؤسسة الملقاة بيعا بالجذك ولو لم تتوافر فى ذلك المكان المؤجر عناصر المتجر فى حكم القانون (٢٨٦مكرر) .

٢٠٨ — حكم الشرط الفاسخ الصريح المتعلق بحظر التأجير من الباطن — تقدم فى الجزء الأول فى نبذة ١٧٣ وما بعدها أن قانون ايجار الأماكن لم يقصد به تعطيل شئ من التزامات المستأجرو أن المحاكم جرت على اعمال جميع شروط العقد التى لا تتعارض مع ذلك القانون طالما أنها ليست شروطا تعسفية ، وبخاصة الشرط الفاسخ الصريح .

فإذا نص العقد على حظر النزول عن الايجار والتأجير من الباطن وجعل جزاء الاخلال بذلك انفساخ العقد بقوة القانون دون حاجة الى انذار أو الى استصدار حكم ، فإن هذا الشرط الفاسخ الصريح يكون متعينا اعماله بمجرد وقوع المخالفة المذكورة وتمسك المؤجر بذلك الشرط ، فيصبح العقد مفسوخا بقوة القانون (٢٨٧) .

(٢٨٦مكرر) نقض مدنى ٧ ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٤٧٩ لسنة ٥١ ق ، ١٦٢ سنة ٥٥ ق .

(٢٨٧) مصر الوطنية (مستعجل) ٤ نوفمبر ١٩٤٢ الحماية ٢٢ — ٧٠ — ٢٦١ وقد جاء فيه « أن الامر العسكرى رقم ٣١٥ نص فى المادة الثانية منه على أنه يجوز للمؤجر أن يخرج المستأجر بحكم قضائى يستند الى أن المستأجر قد استعمل المكان أو سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط عقد =

ومؤدى ذلك أن الفسخ يقع دون حاجة الى صدور حكم به ، لا اذا كان ثمت خلاف على تحقيق مخالفة الشرط الفاسخ الصريح . فحينئذ يحتاج الأمر الى حكم يفصل في هذا الخلاف ، ويكون هذا الحكم مقررًا للفسخ لا منشأ له . وتخضع دعوى الفسخ في هذه الحالة وفقا للمادة ٥ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ لقواعد الاختصاص العادية حيث قد ألغت هذه المادة الأخيرة نص المادة ٢/٤٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ التى كانت تعقد الاختصاص للمحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار . فيكون المؤجر بالخيار بين أن يلجأ الى القضاء المستعجل اذا توافرت شروط اختصاصه وبين أن يلجأ الى القضاء الموضوعي . ويجوز للمؤجر اذا كانت مخالفة الشرط الفاسخ الصريح ثابتة أو لم تكن ثمت منازعة جدية فيها أن يلجأ الى القاضى المستعجل للحكم له بطرد المستأجر باعتبار الأخير — بعد مخالفته الشرط الفاسخ الصريح وتمسك المؤجر بهذا الشرط — شاعلا العين المؤجرة دون سند وأن يده عليها يد غاصبة يختص القضاء المستعجل بازالتها منعا للاضرار بالمؤجر ، ذلك الاضرار الذى يتمثل في هوات منفعة العين عليه ابتداء من اللحظة التى وقعت فيها المخالفة المشار اليها والتى انفصلت فيها العلاقة الايجارية بينه وبين المستأجر .

فاذا اثبتت أمام القضاء المستعجل منازعة في وقوع المخالفة أو عدمه ، كان عليه أن يتحسس من ظاهر المستندات وجه الجدى في هذه المنازعة . فان اقتنع بجديتها ، قضى بعدم اختصاصه بطلب الطرد

= الأيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك ، ومن هذا يفهم أن الامر المذكور لم يبلغ النتائج التى تترتب على تحقق ما للشرط الفاسخ الصريح بقوة القانون عند مخالفة المستأجر شرط تحريم التأجير من الباطن ، اذ من المؤكد أن مخالفة هذا الشرط هى مخالفة لشروط عقد الأيجار المعقولة بل تضر بمصلحة المالك . انظر أيضا ما تقدم في نبذة ١٨١ وفي هذا المعنى البكرى نبذة ٥٤٤ ص ٥٢ وانظر عكس ذلك عبد الحميد عمران سنة ١٩٨٢ ص ١٩ .

المبنى على تلك المخالفة المزعومة وتعين على المؤجر أن يلجأ في ذلك الى محكمة الموضوع المختصة • أما ان اقتنع القاضي المستعجل من ظاهر المستندات بعدم جدية تلك المنازعة ، انعقد له الاختصاص بالطلب المستعجل وجاز له الحكم بطرد المستأجر وكل من شغل العين المؤجرة من طريقه •

فاذا طلب المؤجر من القضاء المستعجل طرد المستأجر لقيامه بالتأجير من الباطن دون اذن كتابي من المالك ، ونازع المستأجر في حصول التأجير من الباطن بأن ادعى أن من يقيم معه في العين قريب له أو صديق يقيم معه على سبيل المساكنة أو الاستضافة ، وكان ظاهر المستندات يوحي بأن هذا الادعاء جدى ، وجب على القاضي المستعجل الحكم بعدم اختصاصه بطلب الطرد • وكذلك لو ادعى المستأجر أن العين المؤجرة ليست مما يخضع للتشريع الاستثنائي وأن الأصل فيها طبقا لقواعد القانون المدني جواز التأجير من الباطن والاستثناء حظره ، أو ادعى أن العقد يتضمن تصريحاً كتابياً تالياً لآخر ديسمبر ١٩٤٣ يجيز له التأجير من الباطن ونازعه المؤجر في مضمون هذا التصريح ، غفى هذه الأحوال وأمثالها يتعين على القاضي المستعجل أن يتحسس من ظاهر المستندات مقدار جدية هذا الادعاء ، فان اقتنع بجديته كان لا بد له من أن يترك الفصل في هذا النزاع الجدى لمحكمة الموضوع وأن يقضى هو بعدم اختصاصه • أما ان اقتنع بعدم جدية هذا الادعاء ، كان مقتضاه بطلب الطرد وجاز له الحكم باجابته •

ولا ينفي اختصاصه بذلك نص المادة ٥ من القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧ على أن تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون وذلك أولاً لأن القضاء المستعجل لا يعدو أن يكون فرعاً من المحاكم العادية ، ثانياً لأن اختصاص جهة أخرى غير القضاء المستعجل بنزاع معين لا ينفي اختصاص ذلك القضاء بالشق المستعجل من ذلك النزاع • فيكون المؤجر في هذه الحالة

بالخيار بين أن يطلب من القضاء المستعجل طرد المستأجر الذي قام بالتأجير من الباطن دون اذن كتابي خلافا للشرط الفاسخ الصريح الذي يحظر عليه ذلك وبين أن يطلب الاخلاء من المحكمة الموضوعية المختصة وفقا لأحكام التشريع الخاص . فإذا لجأ الى القضاء المستعجل وحكم هذا بعدم اختصاصه ، كان له بعد ذلك أن يلجأ الى المحكمة الموضوعية المختصة لتطبيق أحكام هذا التشريع ذاته . وفي هذه الحالة تنطبق جميع أحكام التشريع الخاص من وجوب التكليف بالوفاء ومراعاة انقضاء خمسة عشر يوما قبل طلب الاخلاء ومن تمكين المستأجر من تفادي الحكم بالاخلاء بوفاء الأجرة المتأجرة ومن قبل قفل باب المرافعة في الدعوى ومن التزام القاضي بالحكم بالاخلاء متى توافرت شروطه (٢٨٨ مكرر) .

(٢٨٨ مكرر) قررت محكمة النقض ان الاحكام العامة في القانون المدني تجيز — اعمالا لبدأ سلطان الإرادة ، وعلى ما نصت عليه المادة ١٥٨ من ذلك القانون — الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه ، مما يؤداه وقوع الفسخ في هذه الحالة نفاذا لذلك الاتفاق بقوة القانون ، وحرمان المتعاقد بذلك — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — وانصحت عنه المذكرة الايضاحية للقانون — من ضمانتين ، اذ يقع الفسخ حتما دون أن يكون للقاضي خيار في أمره ، بل ويتحقق ذلك دون حاجة الى التقاضي ما لم ينازع المدين في وقوع موجب الفسخ وان كانت مهمة القاضي تقف في هذه الحالة عند حد التحقق من عدم الوفاء بالالتزام ليقرر اعتبار الفسخ حاصلا فعلا . انه وان كان ذلك قائما في العقود الملزمة للجائين وفقا للأحكام العامة في القانون المدني ، الا انه تحقيقا للتوازن بين اوضاع المؤجرين والمستأجرين للأسانكن التي تسرى عليها القوانين الاستثنائية المنظمة للإيجار رأى المشرع التدخل بحكم أمر في حرية المؤجر في النص في العقد على الشرط الفاسخ الصريح في حالة التأخر في سداد الأجرة ، فنص في المادة ٢٣ من م ١٩٦٩/٥٢ في شأن إيجار الأسانكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه « في غير الأسانكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد الا لحد الأسباب الآتية : (١) اذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك . . . على أنه لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بوفاء الأجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية ، وذلك قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى ، فدل بذلك على أنه — وان لم يصادر حق المتعاقدين في الاتفاق على الشرط الفاسخ الصريح في —

ويلاحظ أن حكم الطرد الذي يصدر من القضاء المستعجل في هذه الحالة هو حكم وقفي لا يحوز حجية الأمر المقضي أمام محكمة الموضوع، فلا يمنع المستأجر من أن يلجأ بعد ذلك الى المحكمة الابتدائية ليثبت

عقد الإيجار ، الا انه اورد عليه قيوداً منها ما يتصل بعدم اعمال الاثر الفوري لهذا الاتفاق وذلك بما اوجبه على المؤجر من تكليف المستأجر بالوفاء بالاجرة خلال مدة معينة ، ومنها ما يتعلق بتفادي الاثر المترتب على الاتفاق ، وذلك بما احازه للمستأجر من توقي حكم الاخلاء باداء الاجرة وفوائدها والمصاريف قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى . وعلى ذلك فانه اذا ما قام المؤجر بواجبه ولم يستعمل المستأجر الرخصة المخولة له ، تحققت للشرط الصريح الفاسخ آثاره (نقض مدني ٣٠ يونيو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٧٩٢ - ٣٣٥ ، ١٩ فبراير ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٧٠٩ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض ٣٥ - ٤٤٢ - ٨٥ ، و ١٨ مارس ١٩٩٠ في الطعن رقم ١١٧٨ سنة ٥٥ ق) .

وردت هذا المعنى في احكام اخرى بقولها : « لئن كانت الاحكام العامة في القانون المدني - اعمالاً لمبدأ سلطان الارادة وما نصت عليه المادة ١٥٨ منه تجيز في الحقوق الملزمة للجائين الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالتزامات الناشئة عنه ، بما يؤدي الى وقوع الفسخ في هذه الحالة نفاذاً لذلك الاتفاق بقوة القانون وحرمان المعاهد بذلك من ضمانتين ، اذ يقع الفسخ حتماً دون أن يكون للتلفي خيار في أمره ، بل ويتحقق ذلك دون حاجة الى التناقص بما لم ينازع المدين في موجب الفسخ . وان كانت مهمة القاضي تقف في هذه الحالة عند حد التحقق من عدم الوفاء بالالتزام ليقرر اعتبار الفسخ حاصلًا فعلاً ، الا انه تحقيقاً للتوازن بين اوضاع المؤجرين والمستأجرين للامكان التي تسرى عليها احكام القوانين الاستثنائية المنظمة للإيجار رأى المشرع التدخل بتعيين اسباب الاخلاء باحكام أمرة ومتعلقة بالنظام العلم أوردها على سبيل الحصر في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ومن بعده القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ مما مفاده ان المشرع وان لم يصادر حق المتعلقين في الاتفاق على الشرط الفاسخ الصريح في عقد الإيجار ، الا انه اورد عليه قيوداً تتطلب لاعماله الا يتعارض مع القواعد الموضوعية الأمرة في تلك القوانين الاستثنائية او استيفاء القواعد اللازمة في هذه القوانين ، فلا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكن المؤجر متى كان خاضعاً لاحكام التشريع الاستثنائي الا لسبب من الاسباب المبينة بهذا التشريع ، فان كل عقد الإيجار قد تضمن شرطاً صريحاً فاسخاً تعين أن يكون تحقق هذا الشرط وفق ما نص عليه التشريع الاستثنائي من ضوابط (نقض مدني ٨ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٩١٦ سنة ٤٨ ق ، و ٢٥ يولييه ١٩٩٠ في الطعن رقم ١٩٠ سنة ٥٦ ق ، نقض مدني ٢٤ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٩١٦ سنة ٥٤ ق ، ١٩ يناير ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢١٢٥ سنة ٥٠ ق ،

انتفاء التأجير من الباطن أو ثبوت حقه في التأجير من الباطن بموجب عقده ، وأن يستصدر بناءً على ذلك حكماً ببقاء عقده وبحقه في الاستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة ، وحينئذ يكون هذا الحكم الأخير هو الواجب التنفيذ ويلغى الحكم المستعجل ويلزم إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل تنفيذه ، بل يجوز للقاضي المستعجل نفسه أن يعدل حكمه الصادر بطرد المستأجر إذا استشكل لديه عند تنفيذ هذا الحكم شاغل العين مدعياً أنه ليس مستأجراً من الباطن بل مساكناً للمستأجر ومستأجراً أصلياً معه منذ إبرام العقد ولو أن اسمه لم يذكر في العقد ، كأن يكون العقد أبرم باسم الأخ الأكبر ولكن ثبت أن هذا الأخ إنما كان تمد استأجر العين المذكورة لنفسه ولأخيه الأصغر الذي أقام معه منذ بدء الاجارة ، فيجوز حينئذ للقاضي المستعجل إذا حصل من ظاهر الأمور صحة هذا الادعاء الأخير أن يحكم في الاشكال بوقف تنفيذ الحكم الذي سبق أن صدر بالطرد (٢٨٨ مكرر ٢) .

المبحث الثالث

استعمال المكان المؤجر بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة

المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للأداب العامة

٢٠٩ — حكم القواعد العامة في شأن استعمال المكان المؤجر —

نص المشرع على القواعد العامة التي تحدد التزامات المستأجر فيما يتعلق باستعماله العين المؤجرة في المواد ٥٧٩ و ٥٨٠ و ٥٨١ و ٥٨٢ و ٥٨٣ مدني فوق ما أورده في المادة ٥ مدني من قيد عام على استعمال

٢٢ مارس ١٩٨٩ في الطن رقم ٦٨٨ سنة ٥٢ ق ، ١٤ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٩٦٦ سنة ٥٤ ق .

وانظر ما سيأتي في نبذة ٢١٣ من ٤٢٨ وما بعدها .

(٢٨٨ مكرر ٢) انظر في ذلك محمد علي رانت الطبعة الخامسة سنة

١٩٦٩ نبذة ٢٦١ .

• الحقوق يقضى بعدم استعمالها استعمالاً غير مشروع .

وتلخص هذه القواعد في أن المستأجر يتقيد في استعمال العين المؤجرة :

(أ) بأن يستعملها الاستعمال المتفق عليه فقط أو الاستعمال الذى أعدت له ، (ب) وبأن لا يخلو في هذا الاستعمال حتى لا يلحق بها ضرراً ، (ج) وبأن لا يتركها دون استعمال إذا كان ذلك يضر بها ، (د) وبأن لا يغير في كيانها تغييراً يلحق الضرر بالمؤجر (١) .

(أ) وقد نصت المادة ٥٧٩ مدنى على أن « يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فان لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له » . فمضى تعين الاستعمال المحدد الذى أجرت العين من أجله ، وجب على المستأجر أن يقتصر عليه وأن لا يغيره الا اذا حصل على اذن المؤجر بذلك . وحكمة هذا منع الضرر عن المؤجر . فان كان تغيير الاستعمال لا ضرر منه للمؤجر ، انتفت حكمة التقيد وصار لا محل له وأصبح التغيير جائزاً . ويفرض في كل تغيير أنه ضار ، ولذلك يقع على عاتق المستأجر اثبات عدم الضرر . فإذا استعمل المستأجر العين في غير ما يجوز له ولم يستطع التدليل على أن هذا التغيير لا يضر بالمؤجر اعتبر مخالفاً بالتزامه وجاز للمؤجر مطالبته بالتنفيذ العينى أو بالفسخ مع التعويض في الحالين (٢) .

(ب) وقد نصت المادة ٥٨٣ فقرة أولى مدنى على أنه « يجب على

(١) راجع في ذلك كتابنا في شرح عقد الإيجار الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٠٧ وما بعدها ص ٤٦٦ وما يليها .

(٢) استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ إيجارات) بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٣٦٧١ سنة ٨٩ ق .

المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة ... ما يبخله الشخص المعتاد ، كما نصت المادة ٥ مدنى على الأحوال التى يعتبر فيها استعمال الحق استعمالا غير مشروع .

ومن المحقق أن الشخص المعتاد يترفق في استعمال الشيء الذى يملكه حتى لا يبلى سريعا ولا يكلفه في صيانته كثيرا ولا يسبب للغير ضررا ، فيجب على المستأجر أن يسلك هذا المسلك في استعماله العين المؤجرة ، والا اعتبر مخطئا أو مسيئا استعمال حقه ووجب مساومته عن ذلك .

ويقدر القاضى في كل حالة ما اذا كان المستأجر قد استعمل الشيء استعمال الشخص المعتاد اياه أو كان قد جاوز هذا الحد ، ويرجع في ذلك الى ما جرى عليه أغلب الناس في استعمال مثل هذا الشيء .

وبتطبيق هذا المعيار يمكن القول أن من يستأجر منزلا يعد مسيئا استعمال حقه اذا ترك منبور المياه مفتوحا ليل نهار (٣) ، أو اذا جعل خدمه يستعملون السلم العام أو المصعد بدلا من استعمال سلم الخدم في بناء معد للسكنى الراقية (٤) ، أو اذا وضع في أعلى البناء لافتة ضخمة اقتضى وضعها اجراء أعمال ضارة بالبناء (٥) أو اذا ركب في المنزل آلات توجب الشبهة في اتصاله من طريقها بأعداء البلاد ، أو اذا جرى على نشر الملابس وأغطية المفروشات الجللة في شرفة الشقة المؤجرة اليه بحيث تشوه منظر البناء وتبلل بالماء الذى يتساقط منها شرفة

(٣) بلانيول وريبير المطول ١٠ نبذة ٥٧١ ، بودرى لاكتينرى نبذة ٨٢٣ .

(٤) نقض فرنسى (عرائض) ٢ يوليو ١٩٠١ دالوز ١٩٠٤ — ١ — ١٣٤ سبرى ١٩٠٣ — ١ — ٢٣٠ .

(٥) استئناف مخطط ١١ فبراير ١٩٣٤ (٤٦) ص ١٨١ .

الثقة السفلى وتحجب عن سكان هذه الشقة الرؤية والهواء ، أو جرى على أحداث ضوضاء كبيرة في الدار المؤجرة اليه سواء باجتماعات صاخبة متكررة أو بالآلات موسيقية علوية الصوت أو بإطلاق المنياع في المواعيد التي يحتاج اليها الجيران الى الهدوء والراحة ، أو اذا استعمل الدار في تدبير المؤامرات أو في اختزان المروقات أو ايواء الهاربين من العدالة أو لعب القمار أو تسهيل الدعارة (٦) أو في ايواء خلية تنسك مسلكا فاضحا يتأذى منه سائر المستأجرين (٧) .

ويلاحظ أنه لا يشترط في اعتبار المستأجر مسيئا استعمال حقه أن يكون قد استعمل الشيء على هذا الوجه بقصد الاضرار به أو بالمؤجر ، بل تتحقق الاساءة أيضا وفقا للعادة . مدنى اذا كانت المصالح التي يرمى المستأجر الى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب المؤجر أو سائر سكان العين المؤجرة من ضرر بسببها أو اذا كانت المصالح التي يرمى الى تحقيقها غير مشروعة كما في الأمثلة المتقدمة .

ويقع على المؤجر عبء اقامة الدليل على أن المستأجر أساء استعمال الشيء المؤجر أو انه قد قصر في بذل ما ينبغي من عناية في استعمال هذا الشيء . لذاذا أقام هذا الدليل اعتبر المستأجر مخرلا بالتزامه وجازت مطالبته بالتفويض العينى أو بالفسخ مع التعويض في الحاليتين .

(ج) ولأن حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة مقيد بحق

(٦) مصر الابتدائية (مستعمل) ٢ أبريل ١٩٢٨ الحماية ١٨ — ١٠٧٥ — ٤٦٨ .

(٧) استئناف بورج ٢١ مارس ١٨٩٨ سبرى ٩٨ — ٢ — ٢٦٦ ، بلانيول وريبير الطول ج ١٠ نبفة ٥٧١ .

المؤجر فيها وعدم الأضرار بها ، يكون المستأجر ليس صاحب حق في استعمال العين فحسب ، بل مكلفاً أيضاً أن يستعملها إذا كان تركه أياها دون استعمال يضر بها (٨) . فإذا كان المأجور داراً للسكنى وجب على المستأجر استعمالها أو فتحها على الأقل من حين إلى آخر لتنظيفها وتهويتها ضماناً لعدم احتلال العنكبوت والحشرات الضارة والفيضان أياها (٩) ، أو لعدم اعتداء الغير على بعض أجزائها كأسوارها وأبوابها ونوافذها ... الخ . وإذا كانت الدار مؤجرة مفروشة ، كان من الواجب أيضاً استعمالها ، صيانة للمفروشات ومحافظة عليها من التلف أو السرقة (١٠) . وإذا كان المأجور محلاً تجارياً أو صناعياً وجب على المستأجر استمرار مزاولة التجارة أو الصناعة فيه إلى حين انتهاء مدة الإجارة حتى لا ينصرف عن المحل عملاً (١١) .

غير أنه يجوز للمستأجر أن يترك العين دون استعمال على الأقل بعض الوقت إذا اتفق الطرفان على ذلك أو كان الغرض من الإجارة يقتضيه ، كإجارة منزل طوال السنة للمصيف فيجوز أن لا يستعمله المستأجر في غير فصل الصيف (١٢) ، أو كان العرف قد جرى به ، كخلق المتجر مدة معينة كل سنة لجرده وتهيته لأعمال السنة التالية (١٣) .

(٨) السنهاورى فى الوسيط ج ٦ نبذة ٢٧١ ، بلانويل وريبير الطول ج ١٠ نبذة ٥٦٥ .

(٩) استئناف مختلط ٤ مايو ١٩١٦ (٢٨ ص ٢٦٦) .

(١٠) نقض فرنسى (مدنى) ٢٠ يولييه ١٩٥٠ عازيت القضاء ١٩٥٠ — ٢ — ٢٥٤ .

(١١) السنهاورى فى الوسيط ج ٦ نبذة ١٣٧١ .

(١٢) السنهاورى فى الوسيط ج ٦ نبذة ٢٧١ .

(١٣) عبد الفتاح عبد الباقي نبذة ١٩٦ .

فإذا ترك المستأجر العين دون استعمال وكان ذلك ضاراً بها ، كان مفلاً بالتزامه وجاز للمؤجر أن يطلب تعيين حارس عليها يتولى استعمالها وادارتها لحساب المستأجر أو أن يطلب الفسخ مع التعويض .

(د) وتنص المادة ٥٨٠ فقرة أولى مدنى على أنه « لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر الا اذا كان هذا التغيير لا ينشأ منه أى ضرر للمؤجر » . والمقصود بذلك هو التغيير المادى فى العين المؤجرة ، لأن التغيير المعنوى وهو تغيير الاستعمال يدخل فيما نصت عليه المادة ٥٧٩ مدنى (١٤) ، وبناء على ذلك لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرات مادية كفتح نوافذ جديدة أو اقامة حوائط أو قسمة غرف أو فتح بعضها على بعض أو قلع أشجار (١٤ مكرر) أو هدم أسوار ... الخ . اذا كان ذلك يمكن أن ينشأ عنه ضرر الا اذا حصل على ترخيص من المؤجر فى احداثه (١٥) . أما اذا كان التغيير المادى لا يسبب ضرراً فيجوز للمستأجر اجراؤه دون

(١٤) انظر فى ذلك مؤلفنا فى عقد الايجار ط ١٩٨٥ نبذة ٢١١ ص ٤٧٥ .

(١٤ مكرر) نقض مدنى ٢١ فبراير ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٣٥٢ . ٥٧

(١٥) ويستوى أن يكون الترخيص صريحاً أو ضمناً (مؤلفنا فى عقد الايجار ط ١٩٨٥ نبذة ٢١١ ص ٤٧٥) ، واذا ذكر الترخيص نوعاً معيناً من التغير تعييناً دقيقاً ، كان هذا التغيير بالذات جائزاً ، أما اذا ورد الترخيص فى صيغة عامة تجيز للمستأجر اجراء التغييرات التى يرى انها تنميه فى انتفاعه بالعين المؤجرة ، فانه لا ينصب الا على التغييرات العادية المألوفة فى اجارة مثل العين المؤجرة فى الظروف العادية ، فإذا كانت الاجارة لمدة سنة أو سنتين مثلاً واقتربت بمثل هذا الترخيص العام للمستأجر فى اجراء ما يراه من تغيير مادى فى العين المؤجرة على أن يعيد الحالة عند انتهاء الاجارة الى ما كانت عليه وقت ابتدائها ، فلا ينصرف هذا الترخيص الى التعديلات الجوهرية التى تغير معالم العين وتتناول كيانها وتبدل شكلها ، كرفع أرضيتها ووضع أساسات ضخمة عميقة واقامة مباني مسلحة واستف تغطى الارض المؤجرة وتحجب الرؤية عن باقى ملك المؤجر الخ .

اذن (١٦) ، كأن يقيم حاجزا خشبيا يقسم الحجرة الكبيرة الى اثنتين أو أن يقيم حاجزا من الخشب والزجاج في شقة الدار التي استأجرها لينتفع بهذه الشرفة دون أن يشوه ذلك واجهة الدار أو الشرفة إذا لم يكن في عقد الايجار نص يحظر عليه ذلك ، لأن هذه الحواجز الخشبية أو الزجاجية يمكن رفعها عند انتهاء الاجارة دون أن يسبب ذلك أى ضرر للمعين المؤجرة أو للمؤجر (١٧) •

ويقع على المستأجر عبء اثبات عدم نشوء ضرر للمؤجر من التغيير الذى أجراه • فإذا نهض بهذا العبء من الاثبات انتفى حق المؤجر في طلب الاضلاء بسبب التغيير ولو نص في العقد على حظر هذا التغيير (١٧مكرر) •

ومتى أجرى المستأجر تغييرا ضارا ، اعتبر مخلا بالتزامه ما لم يكن قد حصل على اذن المؤجر في اجرائه ، وجاز للمؤجر المطالبة بازالة التغيير أو بالفسخ مع التعويض في الحالين •

٢١٠ — نص التشريعات السابقة الخاصة ومدى مطابقتها للقواعد العامة والخروج على ذلك بنص المادة ١٨ (د) من القانون ١٣٦/١٩٨١ — بعد أن سلب المشرع في قانون ايجار الأماكن المؤجرة الحق الذى تخوله اياه القواعد العامة في مطالبة المستأجر باضلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد وقرر مبدأ امتداد عقود الايجار امتدادا قانونيا ، نص في المادة الثانية فقرة (ج) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — كما كان ينص

(١٦) مصر الابتدائية ٩ مارس ١٩٥٣ المحللة ٢٣ — ١٣٠٩ — ٥٦٥ •

(١٧) مصر الابتدائية ١٥ أكتوبر ١٩٥٠ المحللة ٣١ — ٦١٠ — ١٧٩ •

(١٧مكرر) نقض مدنى ٢٥ أبريل ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٤٨ لسنة ٤٥ ق،

نقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٩٠ لسنة ٤٦ ق •

في المواد التي كانت تقابلها في التشريعات الاستثنائية السابقة — على أنه يجوز مع ذلك للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر » إذا استعمله المستأجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافي شروط الايجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك » ثم نص على مثل ذلك في المادة ٢٣ غقرة (ج) من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ بعد استبدال عبارة « أو تضر بمصلحة المؤجر » بعبارة « أو تضر بمصلحة المالك » (١٨) ثم استبدل في المادة ٣١ ج من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بهاتين العبارتين عبارة « وتضر بمصلحة المؤجر » بالاضافة الى التحيلاته الأخرى التي سيجيء ذكرها .

وقد أثير نص المادة ٢ ج من القانون ١٩٤٧/١٢٩ والمادة ٢٣ ج من القانون ١٩٦٩/٥٢ جدلا كبيرا حول ما يشترط في طلب الإخلاء لهذا السبب ، أيكفى فيه مجرد استعمال المستأجر للمكان المؤجر الى به بطبيعة تنافي شروط الايجار المعقولة دون حاجة الى أن يسبب ذلك ضررا للمالك أو للمؤجر ، أم يلزم حدوث الضرر أيضا (١٩) ، وحسمت محكمة النقض هذا الخلاف بأن استلزمت كلا الشرطين : المخالفة والضرر (١٩ مكرر) ،

(١٨) ولم يرد في المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ ولا في تقرير اللجنة المشققة بمجلس الأمة ولا في مناقشات المجلس أى بيان لسبب هذا التعديل ، ويغلب أن يكون السبب هو أن النص يتناول حق المؤجر في طلب الإخلاء ، فلكتفى فيه بحصول الضرر للمؤجر لأنه هو طالب الإخلاء والمفروض أن الدعوى مرفوعة منه ولو لم يكن مالكا .

(١٩) ذهب الاستاذ السنهوري الى الرأي الأول في الوسيط ج ٦ نبذة ٦٥١ وما بعدها ، ودافع عنه ثلثية في هاشم ص ١١٥١ ، وذهبنا الى عكس ذلك منذ الطبوعات الأولى لهذا الكتاب ، وقد تبعنا في ذلك أغلب الفقه والقضاء (انظر في هذا المعنى منصور مصطفى منصور في المعتقد المساء ص ٥١٥ نبذة ٢٠٠ ، محمد لبيب شنب ط سنة ١٩٦٤ نبذة ٢٠٣ ، نعمان جمعه ص ٣٥٤ والاحكام الكثيرة التي اشرنا اليها في الطبعت السابقة) .

(١٩ مكرر) نقض مدني ١٢ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٣٦٨ سنة ٤٩ ق ، ٢٣ فبراير ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٧٨ سنة ٤٨ ق ، ٢١ نوفمبر ١٩٨٣

فقررت أن مجرد التغيير في نوع الاستعمال المتفق عليه أو أحداث أي تغيير في العين المؤجرة دون إذن المؤجر لا يكفي للحكم بالإخلاء ، بل لابد أيضا أن يكون قد سبب ضررا للمؤجر (٢٠) ، يجاوز النطاق المتفق

= في الطعن رقم ١٤٠٤ سنة ٤٨ ق ١٨٠ ابريل ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٢٦٧ سنة ٤٨ ق ٢٧٠ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢٥ سنة ٤٩ ق ١٢٠ فبراير ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٥٢٤ سنة ٥١ ق ٢٦٠ مارس ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ - ١ - ١٩٢١ - ١٤٠١٨١ يناير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١ - ٢٠٩ - ٥١ ، ٢١ يونيو ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٦٠٢ سنة ٤٨ ق ١٨ نوفمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٨٧ سنة ٤٣ ق ٢٦٠ يناير ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٢١٢ سنة ٤٩ ق ٢١ يونيو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٦٥٤ سنة ٤٩ ق ٢١ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٦٥٤ سنة ٤٩ ق ٢١ يونيو ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ ص ١٥٠٥ ، ١٢ أبريل ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ - ١ - ١٠٦٩ - ١٩٢٠٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١ - ١١٢١ - ٢٣٠٢١٦ يناير ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٢٣٤ سنة ٥١ ق وقد جاء في هذا الحكم الأخير: « يدل نص المادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - على أن التشريع الاستثنائي بعد أن سلب المؤجر الحق الذي تخوله إياه القواعد العامة في مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد مقررًا مبدأ امتداد عقود الإيجار إمتدادًا تلقائيًا أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزاماته المنطقة باستعمال العين المؤجرة المشار إليها بالمواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨٣ من القانون المدني ، ولئن كان الاستفادة من هذا النص - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن للمؤجر الحق في طلب إخلاء المستأجر بمجرد استعمال المكان المؤجر استعمالًا يناق شروط العقد سواء بأحداثه تغييرًا ماديًا فيه أو تغييرًا معنويًا ، بتعديل استعماله ، إلا أن هذا النص جاء خلوا مما يقيد من سلطة القاضي التقديرية في الفسخ ولم يفرض عليه الحكم بالإخلاء إذا توافر سبب من أسبابه التي حددت شروطها فيه ، لما كان ذلك ، وكان مفاد ما تنص عليه المادة ٥٧٩ من القانون المدني أنه متى تحدد الاستعمال المحدد الذي أوجرت العين من أجله وجب على المستأجر أن يقتصر عليه ولا يعود إلى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر ، على أن تستثنى الحالة التي لا يترتب فيها على هذا التغيير في نوع الاستعمال ضرر للمؤجر ، فتنتفى عند ذلك حكمة التقييد ويصبح التغيير جليًا ، ولا يغير من ذلك أن يتضمن العقد حظرًا صريحًا لتغيير الاستعمال لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم انتفاء الضرر يجعله متعسفًا في استعمال حقه في طلب الفسخ » .

(٢٠) نقض مدني ١٢ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٠٩٤ من ٤٤ ق ، نقض مدني ٢٤ يونيو ١٩٧٥ مجموعة أحكام النقض ٢٦ - ١٢٦٤ - ٢٤١ .
وأيضًا نقض مدني ١٤ يناير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ٢٠٩ - =

عليه واعتبرت تقدير حدوث الضرر مما يدخل في سلطة قاضي الموضوع دون معقب عليه متى أقام حكمه على أسباب سائغة (٢٠ مكرر) وأن عبء

= ١٩٥١، مايو ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ - ١١٣١ - ٢١٦ ، ٢٣ فبراير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ - ١١٧٧ - ٢٠٢ ، ١٢ ابريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٥١٩ س ٤٦ ق ، و ١٨٣ س ٤٨ ق . وقـــ جاء في هذين للحكمين الاخيرين أن مستاجر الشئتين المتلاصقتين في مبنى واحد اذا احدث فتحة بينهما لتيسير الانتفاع بهما دون ان يلحق ضرر بالعين المؤجرة او بالمؤجر لا يستوجب الاخلاء ، وانظر ايضا نقض ١٧ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٤٨ سنة ٤٩ ق وقد استلزم للاخلاء بسبب استعمال المكان بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة عدم موافقة المؤجر ونشوء ضرر له ، نقض مدني ٢١ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٩٠ سنة ٥١ ق .

(٢٠ مكرر) نقض مدني ١٧ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٦٣٢ سنة ٤٦ ق وقد جاء فيه ان طريقة استعمال العين المؤجرة مردها لارادة المتعاقدين مادامت لا تخالف قاعدة آمرة في التشريعات الاستثنائية ، فان اتفاقهما يكون في هذا النطاق مشروعاً ، ومن ثم واجب الاعمال تفادياً مما يترتب على مخالفة ذلك من ضرر سواء بالعين ذاتها او بمصلحة مادية او معنوية للمؤجر او ان يكون المؤجر ضامناً لهم عدم التعرض او الاضرار بمصالحهم . ولا جناح على الطرفين في ان يتفقا على تحديد النطاق الذي يصبر معه الفعل مؤدياً الى احداث الضرر سواء اكان واقعا داخل العين المؤجرة او مستطيلاً الى ما يتصل بها مادامت هي السبيل المباشر لوقوع الفعل المؤدي الى احداث الضرر ، ذلك انه لما كان العقد هو شريعة المتعاقبين (١٤٧ مدني) ، فانه يكون هو مصدر المسؤولية العقدية التي يملك طرفاها تعديل قواعدها تخفيفاً او تشديداً في نطاق المشروعية ، ويكون اتفاقهما بشأنها في عقد الايجار الذي ينظم حدود استعمال المؤجر للعين المؤجرة بما لا يضر بالمؤجر من شروط الايجار التي يترتب على مخالفتها تحقق الاثر المبين في الفقرة ج من المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، وهو اخلاء المكان المؤجر في حالة توافر شروطها ، لما كان ما تقدم وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ان عقد ايجار العين مثار النزاع قد حظر على الطاعن استعمال البسروم والسطح والحديقة او احداث أي تعديل فيها دون اذن كتابي من المالك وأن توام دعوى الطاعن عليه المؤجر - ان الطاعن - المستاجر - قد خالف هذا الحظر العقدي المتصل بطريقة استعمال العين المؤجرة بما يعتبر معه مخالفة لحكم الفقرة ج آتفة الذكر ، فان الدعوى المائلة تكون ناشئة عن تطبيق احكام القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ مما يسلكها في عداد ما تختص به المحكمة الابتدائية ويكون لدفع بعدم اختصاصها على اساس ، وايضا نقض مدني ٢٦ ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨١ سنة ٥١ ق ، نقض مدني ١٣ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٤٨ سنة ٥١ ق ، نقض مدني ٢٥ ديسمبر =

اثبات الضرر يقع على عاتق المؤجر (٢٠ مكرر) . بل ذهبت الى حد القول بأن النص في العقد صراحة على منع المستأجر من احداث أى تغيير فى العين أو فى استعمالها المتفق عليه دون اذن المؤجر لا يخول هذا الأخير حق طلب الفسخ لجرد مخالفة هذا المنع ودون أن يترتب على المخالفة ضرر له ، لأن تمسكه بالنص المانع فى هذه الحالة الأخيرة يجعله متعسفا فى استعمال حقه فى طلب الفسخ (٢١) . ومن جهة أخرى،

= ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢١٤ سنة ٥١ ق . وحكم بأنه اذا انعقد الإيجار على جزء من العقار لاستغلاله مكتبا ومسكنا وثبتت مخالفة المستأجر لشروط العقد مكيلة بالقانون ، فان ذلك يكفى للاخلاء سواء اتمت المخالفة على العين المؤجرة جسيما أم على جزء منها (نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٠٣٩ سنة ٥٢ ق) .

(٢٠ مكرر) نقض مدنى ٣٠ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٦٣١ سنة ٥١ ق وبناء على ذلك قضت بأن تظف الطاعن عن حضور الجلسات أمام محكمة الاستئناف وعدم تمكنه من الاعتراض على اجراءات التحقيق وتكليفه بإثبات انتفاء حصول ضرر من تغييره استعمال العين المؤجرة حالة كونه الأخير هو المكلف بإثبات الضرر يخول للمستأجر حق ابداء هذا الاعتراض لأول مرة أمام محكمة النقض .

(٢١) نقض مدنى ٢٠ مارس ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٤١٠ سنة ٥٢ ق، نقض مدنى ١٠ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٨١٤ سنة ٥١ ق ، ٢٦ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠٩٢ سنة ٥٧ ق . وحكم آخر فى الطعن رقم ٨٧٢ — ٤٦ ق، نقض مدنى ٢٦ ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٨١٠ سنة ٥١ ق ، نقض مدنى ١٤ يناير ١٩٧٦ ، و ١٩ مايو ١٩٧٦ السالف ذكرهما ، وأيضا ٢٥ أبريل ١٩٦٩ فى الطعن رقم ٢٤٨ سنة ٤٥ ق ، وحكم آخر فى الطعن رقم ٨٧٢ سنة ٤٦ ق ، ٢٦ يناير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٢١٤ سنة ٤٩ ق ، ٢٦ يناير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٠٨ سنة ٤٥ ق ، و ١٢ ديسمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٥٠ س ٥٠ ق مجلة القضاة يناير أبريل ١٩٨١ ص ٣٥٦ ، و ١٢ أبريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٠٩٤ س ٤٤ ق ، وأيضا ١٧ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٨٥ س ٥٠ ق ، ونرى أن قضاء محكمة النقض فى خصوص هذه الجزئية الأخيرة محل نظر ، لان العقد شريعة المتعاقدين فيها لا يخالف النظام العلم ، ولاته اذا كان مسلما أن الشرط الفاسخ الصريح الذى يقضى بتفاسخ العقد بمجرد مخالفة المستأجر بندا معيناً من بنوده شرط صحيح ، ولا يعتبر المؤجر متعسفا اذا تمسك به ، فمن بلب أولى يكون الامر كذلك بالنسبة الى اتفاق الطرفين على تحريم احداث تغيير معين فى العين المؤجرة أو فى استعمالها ولما اعتبار احداث التغيير المذكور ضارا بذاته ومستوجبا الحكم بالاخلاء، =

فأنه متى ثبت الضرر ، فإن الحصول على ترخيص إداري (٢١مكرر)
للاستعمال المخالف لا يؤثر .

وبعد ذلك ثار في القضاء خلاف آخر حول سلطة المحكمة في القضاء
بالفسخ عند ثبوت المخالفة والضرر مما ، هل يصبح الفسخ حتميا ، يثمين
على المحكمة أن تقضى به ، أم يكون لها فيه سلطة تقديرية وفقا للقواعد
العامة ، وقد حسمت محكمة النقض هذا الخلاف لصالح هذا الرأي
الأخير ، فقالت في حكمها الصادر بتاريخ ٢١ يونيو ١٩٧٨ في الطعن رقم
٥٧٠ سنة ٤٤ ق أن مؤدى نص المادة ٢٣ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في
شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - وعلى ما
جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التشريع الاستثنائي بمعد أن سلب
المؤجر الحق الذي تفوله آياء القواعد العامة في مطالبة المستأجر بخلاء
العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد مقررأ مبدأ امتداد عقود الإيجار
امتدادا تلقائيا ، أجاز للمؤجر طلب الاخلاء إذا أخل المستأجر بالتزاماته
المتعلقة باستعمال العين المؤجرة المشار إليها في المواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ،
٥٨١ مدنى . ولئن كان المستفاد من هذا النص أن للمؤجر الحق في
طلب اخلاء المستأجر بمجرد استعمال المكان المؤجر استعمالا ينافى شروط
العقد ، سواء كان تغييرا ماديا في العين المؤجرة أو تغييرا معنويا بتعديل
الاستعمال ، الا أن هذا النص جاء خلوا مما يقيد سلطة القاضي

= ما لم يثبت المستأجر أن المؤجر متعسف في استعمال حقه طبقا لأحدى حالات
التعسف في استعمال الحق التي نصت عليها المادة ٥ مدنى ، وليس من
بينها مجرد تمسك المؤجر بشرط المنع الوارد في العقد طالما لم يثبت عليه
أنه لم يقصد بتمسكه بهذا الشرط سوى الإضرار بالمستأجر . وانظر أيضا
نقض مدنى ١٧ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٦٣٣ سنة ٤٦ ق .

وقرب في هذا المعنى نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ١٠٠٧
سنة ٤٧ ق الوارد ملخصه في الهامش ٢٤ الأتى بعد ، وأيضا ٦ يناير ١٩٨٠
في الطعن رقم ١٢١٤ سنة ٤٩ ق .

(٢١مكرر) نقض مدنى ٢٦ يناير ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٨ سنة ٤٥ ق .

التقديرية في الفسخ ولم يفرض عليه الحكم بالاخلاء اذا توافر سبب من اسبابه التي حددت شروطها فيه . واذا كان مفاد ما تنص عليه المادة ٥٧٩ مدني من أن المخطور هو تعديل الاستعمال الذي ينشأ عنه ضرر للمؤجر . فاذا انتفى الضرر ارتفع الحظر . لما كان ذلك ، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ، وأقام قضاءه بالاخلاء على سند من أن مجرد تغيير استعمال العين المؤجرة يعتبر مخالفة لشروط الايجار المعقولة تستوجب الاخلاء دون استلزام توافر ركن الضرر ، ولم يمحض مدى تحقق الضرر ، فانه يكون معيبا بالخطأ في تطبيق القانون (مجموعة أحكام النقض ٢٩ - ١٥٠٥ - ٢٩٠) .

وقد قنن المشرع الحديث اشق الأول من هذا القضاء بنصه في المادة ٣١ ج ، د من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أنه لا يجوز للمؤجر طلب الاخلاء . . . الا . . . » اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر ، وذلك بعد اعذاره بأعادة الحالة الى ما كانت عليه « أو » اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي (٢٢) .

(٢٢) وجاء في المذكرة الايضاحية لمشروع الحكومة ان الفقرة ج نصت على الاخلاء في حالة ما اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المتعارف عليها أو تضر بمصلحة المؤجر أو استعمالها في غير الأغراض المؤجرة من أجلها استعمالا من شأنه الاضرار بالصحة أو اطلاق الراحة أو بطريقة منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي .

وجاء في تقرير لجنة الاسكان بمجلس الشعب عن هذا النص ان من بين اسباب طلب الاخلاء ما هو وارد بمشروع الحكومة في البند ج من المادة ٣٢ في حالة استعمال المؤجر المكان المؤجر أو السماح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة أو المتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر ، =

ويبين من ذلك أن هذا النص قضى على الخلاف الذي ثار في ظل القوانين السابقة بسبب استعمال عبارة « أو تضر بمصلحة المالك » عبارة « أو تضر بمصلحة المؤجر » بأن استبدل بهما عبارة « وتضر بمصلحة المؤجر » (٢٢مكرر) ، كما أنه لم يكتف بأن يكون الاستعمال

أو استعمالها في غير الأغراض المؤجرة من أجلها استعمالا من شأنه الأضرار بالصحة أو اطلاق الراحة أو بطريقة منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي .

وقد دارت مناقشات واسعة في اللجنة حول هذا الحكم انتهت إلى فصله إلى بئدين مستقلين يقف الأول منهما عند حالات الاستعمال المخالف لشروط الإيجار والذي يضر بمصلحة المؤجر أو استعمال العين في غير الأغراض المؤجرة من أجلها ، حتى لا يتلاعب المستأجر ، فيغير الاستعمال السكني إلى استعمال غير سكني ، ويتذرع بأن ذلك ليس من شأنه الأضرار بالصحة العامة أو اطلاق الراحة ، ثم يقوم ببيع العين بالجنك وفقا لأحكام القانون المدني ويثري على حساب المؤجر اثرأ لا يقبله القانون أو المنطق . وتؤكد اللجنة أن معيار كون شروط الإيجار معقولة ومتعارف عليها يجد أساسه في نظرة موضوعية لا شخصية ، لأن العبرة وفقا لهذا النص هي بما تعارف عليه المواطنون في الحي أو في الجهة السكنية التي يقطنونها ، وهي غالبا ما تضم مجموعات متجانسة على مستوى متقارب من الفهم والتطور ، أما البند الثاني فخاص بحالات الاستعمال الضار بالصحة أو المطلق للراحة أو المنافي للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي . وحتى يكون هذا الحكم المستقل بالوضوح الذي بكل ردع بعض ضعاف النفوس من يستأجرون أماكن لأغراض منافية للآداب العامة ، وهو حكم لم يسبق النص عليه من قبل وطالبت الجاهير به في أكثر من مناسبة ، على أن الأمر أولا وأخيرا بيد القضاء الذي إذا صدر منه حكم نهائي كان الإخلاء وجوبيا .

(٢٢مكرر) في هذا المعنى نقض مدني ٤ نوفمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢٢٣. سنة ٥٣ ق ، ٣٠ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥١٥ سنة ٥٢ ق ، ٢٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٤٤ سنة ٥١ ق ، ١٠ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧١٢ سنة ٥١ ق ، ٢ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٠٥ سنة ٥١ ق . وقضت محكمة النقض بأن استخلاص ثبوت الضرر الجبر للآلاء أو نفيه هو — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — من مسائل الوانم التي يستقل بها قاضي الموضوع ، إلا أن ذلك مشروط بأن يكون استنباطه سائقا وله أصله الثابت في الأوراق ومن شأنه أو يؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها (نقض مبدأ ٢٨ فبراير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٩٨٤ بسنة =

مخالفا لشروط العقد المعقولة ، فاشتراط أيضا أن يكون مخالفا للشروط المتعارف عليها ، وذلك امكانا في الدلالة على ضرورة تقدير معقولية الشروط تقديرا موضوعيا تراعى فيه ظروف الزمان والبيئة ، والمقصود بذلك الشروط المتعارف عليها محليا ، أى في الجهة الكائن فيها المكان المؤجر ، فأفرد نصا خاصا لاحدى صور مخالفة شروط العقد هي صورة استعمال المستأجر العين المؤجرة في غير الأغراض المؤجرة من أجلها ، ويجعل هذه المخالفة في ذاتها موجبة الحكم بالاخلاء دون اشتراط حصول ضرر منها ، لأنه أخرج هذه الصورة بهذا النص الخاص من حكم النص العام السابق عليهما والذي اشترط الاضرار بمصلحة المؤجر . وذلك تقديرا منه أن مخالفة الاستعمال الذي أجرت العين من أجله تسبب عتقا ضررا للمؤجر ، وبمقتضى أنه نص في المادة ٢٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن تغيير الاستعمال الى غير أغراض السكنى يجب أن يكون بموافقة الملك وأن يفول هذا الأخير زيلدة في الأجرة تتراوح ما بين ٥٠٪ و ٢٠٠٪ بحسب تاريخ انشاء المكان وبحسب القانون الذى يخضع له من حيث تقدير أجرته . ومقتضى ذلك أن تغيير الاستعمال لغير الغرض الذى أجرت العين من أجله اذا تم دون موافقة الملك : فانه يفول الملك الحق في طلب الاخلاء بشرط حدوث ضرر له من جراء ذلك (٢٢ مكرر ، ٢٢ مكرر) ولا يفنى عن توافر شرط الضرر وجود

٤٩ ق) ، وفي هذا المعنى ٤ نوفمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢٢٣٠ سنة ٥٣ ق للشار إليه .

وبلاحظ أن المادة ٢٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم تكتب بمجرد الاضرار بمصلحة المؤجر وانما اشترطت أن يلحق الاستعمال المخالف ضررا بسلامة المبنى وأن يثبت ذلك بحكم قضائى نهائى (انظر ما سيجيء) . (٢٢ مكرر) نقض مكنى ٢٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٤٤ سنة ٥٢ ق ، ١٠ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧١٢ سنة ٥١ ق ، ٣ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٠٥ سنة ٥١ ق . (٢٢ مكرر) ويسرى هذا الحكم بغير مباشر فورى على المراكز القانونية =

نص صريح في العقد يحظر تغيير الاستعمال ولو لم يكن ينشأ عنه ضرر (٢٢مكرر) .

ويعتبر استخلاص ثبوت الضرر أو نفيه من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة . (٢٢مكرر) ويقع عبء اثبات الضرر على عاتق من يدعيه وهو المؤجر طالب الاخلاء (٢٣) .

وقضت محكمة النقض بأن رضا المؤجر باستعمال المكان بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة ينفي المخالفة عن هذا الاستعمال ولو ترتب عليه ضرر بالمؤجر ، وبالتالي فإن القضاء للمؤجر بالاخلاء وبالتعويض يكون خطأ في القانون (٢٣مكرر) .

= القائمة وقت العمل به ولو كانت ناشئة قبله . وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ١٣ ديسمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ٥٠ سنة ٥٠ ق بأن دعوى المؤجر باخلاء المستأجر للتغيير في وجه استعمال العين المؤجرة (المادة ٣١ ج من ق ١٩٧٧/٤٩) يكون الحكم فيها بالاخلاء رهنا بتوافر الضرر ، وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ٢٧ ديسمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ٥٦٥ سنة ٥٠ ق ، ونقض مدني ١١ أبريل ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٣٩ سنة ٤٧ ق ، ١١ يناير ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٣٦٧ سنة ٤٨ ق .

(٢٢مكرر) نقض مدني ١٠ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٨١٤ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن تمسك المؤجر بما ورد في العقد من حظر تغيير الاستعمال رغم انتفاء الضرر يعتبر تعسفا في استعمال الحق . وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ٢٦ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٩٣ سنة ٥٧ ق .

(٢٢مكرر) نقض مدني ١٠ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٨١٤ سنة ٥١ ق ، ١٠ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧١٢ سنة ٥١ ق .

(٢٣) تراجع عبارة المذكرة الايضاحية الخاصة بهذا النض فيما تقدم في الهامش ٢٢ - أما اذا تم هذا التغيير بموافقة المالك بعد بدء العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ فانه لا يخول المالك الاخلاء ولكنه يخوله زيادة في الاجرة بالنسب التي نصت عليها المادة ٢٣ من القانون . نقض مدني ١٠ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٨١٤ سنة ٥١ ق ، ١٠ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧١٢ سنة ٥١ ق ، ٢١ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٩٠ سنة ٥١ ق .

(٢٣مكرر) نقض مدني ١٩ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٩٨٧ سنة ٤٩ ق ، وايضا ٢ سبتمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٦٩١ سنة ٤٨ ق .

وقد استحدث المشرع في الفقرة ج من المادة ٣١ من القانون ٤٩/١٩٧٧ احتياطا لحماية المستأجر المخالف ، فأوجب على المؤجر اذا تأذى من المخالفة وأراد استعمال حقه في اخلاء المستأجر أن يقوم باعذار هذا الأخير باعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل المخالفة ، وأن يعطيه أجلا معقولا لذلك (٢٣مكرر) ، فاذا أذعن المستأجر وأزال المخالفة انتهى الأمر ولم يعد للمؤجر طلب الاخلاء لهذا السبب . أما اذا استمر المستأجر في المخالفة رغم اعذاره ، ثبت للمؤجر حق اخلائه . ويعتبر عدم اعذار المؤجر المستأجر لهذا الغرض مانعا من قبول دعوى الاخلاء لهذا السبب (٢٣مكرر) .

وقضت محكمة النقض بأنه اذا بقى الضرر رغم اذعان المستأجر للانذار وازالته المخالفة ، فانه يكون قد تخلف شرط عودة الحالة الى ما كانت عليه ، ويترتب على ذلك وجوب قبول الدعوى والحكم بالاخلاء (٢٣مكرر) ، ولأن اشتراط اعذار المستأجر باعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل المخالفة مستحدث بحكم المادة ٣١ من قانون ٤٩

(٢٣مكرر) وقد جرى قضاء محكمة النقض على اعتبار حصول هذا الاعذار شرطا لقبول دعوى الاخلاء (نقض مدني ٢١ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٩٠ سنة ٥١ ق) وبانه اذا ازال المستأجر المخالفة بعد اعذاره ولكن ازالها لم تمنح الضرر الذي وقع بسببها ، فان مؤدى ذلك عدم عودة الحالة الى ما كانت عليه وبالتالي يتحقق شرط الاخلاء (نقض مدني ٢٦ اكتوبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢١٣٧ سنة ٥٠ ق) وبأن شرط الاعذار المذكور وقد استحدثه نص المادة ٣١ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فلا يسرى على الدعوى التي رفعت قبل نفاذه (نقض مدني ٢١ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٩٠ لسنة ٥١ ق) .

(٢٣مكرر) نقض مدني ١٥ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٨٠ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن تهسك المستأجر بوجوب اعذاره باعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل رفع دعوى الاخلاء أنها هو دفاع قانوني يقوم على واقع فلا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .

(٢٣مكرر) نقض مدني ٢٦ اكتوبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢١٣٧ سنة ٥٠ ق .

لسنة ١٩٧٧ فإنه لا يسرى على الدعاوى التى رفعت قبل العمل بأحكام هذا القانون لأن الاعذار المذكور شرع شرطاً لقبول الدعوى ، ولم يكن مشروطاً عند رفع تلك الدعوى ، فتكون رفعت مستوفية شروط قبولها ، ولا يسرى عليها ما استحدث من شروط قبول الدعاوى بعد ذلك ، هذا من حيث الشكل ، أما من حيث الموضوع فإن الحكم الموضوعى الذى استحدثته المادة ٣١ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو توقي المستأجر الحكم بالاخلاء اذا أعاد الحالة الى ما كانت عليه حكم متعلق بالنظام العام ويسرى بأثر فوري حتى على الدعاوى المنظورة وقت تشريعه (٢٣مكرر٥) أو كما تقول محكمة النقض فى العديد من أحكامها الحديثة يسرى بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية التى لم تستقر بحكم نهائى (٢٣مكرر٦)

ولم يكتف المشرع بما نص عليه فى المادة ٣١ ج من القانون ٤٩/ ١٩٧٧ فى هذا الشأن بل استحدث فى الفقرة د من نفس المادة حالة أخرى يسرى عليها هذا الجزاء وهى حالة استعمال المستأجر العين المؤجرة استعمالاً غير مخالف لشروط العقد المعقولة المتعارف عليها أو لا ضرر منه للمؤجر ، ولكن يكون ضاراً بالصحة العامة أو مقلقاً

(٢٣مكرر٥) نقض مدنى ٢١ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٩٠ سنة ٥١ ق وفى هذا المعنى أيضاً نقض مدنى ١١ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقمى ١١٨٦ ، ١٢١٢ سنة ٥٦ ق وقد جاء فيه أن اشتراط الحصول على حكم قضائى نهائى لاثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للاخلاء لا يمس بذاتية القاعدة الامرة ، فهى تسرى من تاريخ نفاذ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون أن يكون لها اثر على الوقائع السابقة عليها سواء رفعت بها الدعوى أو لم ترفع قبل صدورهما . وفى هذا المعنى ذاته نقض مدنى ١٠ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠٩٨ سنة ٥٢ ق ، ٣٠ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٥١٥ سنة ٥٢ ق ، ٢ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٢٣٧ سنة ٥٢ ق .

(٢٣مكرر٦) نقض مدنى ١١ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقمى ١١٨٦ ، ١٢١٢ سنة ٥٢ ق ، ١٠ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠٦٨ سنة ٥٢ ق ، ٣٠ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٥١٥ سنة ٥٢ ق ، ٢ يونيه فى الطعن رقم ٢٢٣٧ سنة ٥٢ ق .

للراحة أو منافيا للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي ، سواء كان هذا الحكم جنائيا أو مدنيا ، وذلك ليسد الطريق على المستأجر الذي يتذرع بأنه لا يخالف شروط العقد ولا يسبب ضررا للمؤجر ، فيكتفى لآخلائه في هذه الحالة بثبوت أن استعماله للمعين ضار بالصحة العامة أو مقلق للراحة أو مناف للآداب العامة ولو لم يكن يضر بالمؤجر بالذات أو يخالف شروط العقد ، وقد جعل المشرع من هذه الحالة الأخيرة حالة متميزة ومستقلة عن الحالة الأولى .

وأخيرا استبدل القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ بنص الفقرتين ج ، د من المادة ٣١ من القانون ٤٩/١٩٧٧ نصا واحدا ضمنه الفقرة د من المادة ١٨ منه استبعد فيه نص الفقرة ج من المادة ٣١ سالفه الذكر واستبقى فيه نص الفقرة د منها التي تقضى بأنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد الا « اذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة » .

ويبين من هذا النص الجديد أنه لم يعد يسمح للمؤجر بطلب الإخلاء لمجرد استعمال المستأجر المكان المؤجر أو سماحه باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها ولو أضر ذلك بمصلحة المؤجر ، ولا حتى لاستعماله المكان المؤجر في غير الأغراض المؤجر من أجلها ولو رفض المستأجر بعد اعتذاره الاقتصار على استعمال المكان في الغرض الذي أجر من أجله ، اذ استبعد النص الجديد الحكم بالإخلاء لهذين السببين الأخيرين ولو تحقق منهما ضرر للمؤجر (٢٣مكرر) ، وقصر حق المؤجر في طلب الإخلاء على الحالة

التي كان منصوصا عليها في الفقرة د من المادة ٣١ من القانون ٤٩/١٩٧٧ وهي التي استبقاها المشرع في الفقرة د من المادة ١٨ من القانون ١٣٦/١٩٨١ دون الحاليتين سالفتي الذكر اللتين كانت تنص عليهما الفقرة ج من المادة ٣١ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .

ولأن هذه النصوص جميعها آمرة متعلقة بالنظام العام ، فهي تسرى بأثر فوري مباشر حتى في العلاقات الايجارية القائمة وقت صدورها ، ويتعين على المحاكم تطبيق النص الجديد بأثر فوري مباشر حتى في القضايا المطروحة عليها والتي لم يصدر فيها حكم نهائي وقت بدء العمل بالقانون ١٣٦/١٩٨١ (٢٤) .

وبناء على ذلك فان جميع قضايا الاخلاء بسبب استعمال المستأجر المكان المؤجر أو سماحه باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة والمتعارف عليها ولو أضر هذا الاستعمال بمصلحة المؤجر ، أو بسبب تغيير المستأجر الاستعمال الذي أجر المكان من أجله ، يتعين الحكم برفضها ، لأن القانون الجديد الذي أصبح ساريا عليها من وقت صدوره

تاريخ نفاذه . اما الدعاوى التي سبق رفعها لهذا السبب ، فلا يسرى عليها هذا الحكم ولا محل فيها لاشتراط صدور حكم قضائي نهائي لالابات واقعة الاضرار بالمبنى . وقد قضت محكمة النقض بان القضاء في الدعوى السابق رفعها على نفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعدم قبولها لعدم صدور حكم قضائي نهائي بحصول الاد رر يكون خطأ في تطبيق القانون (نقض مدني ١٠ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٦٨ سنة ٥٢ ق) . بل قضت بان الحكم المستحدث لا يسرى على الوقائع السابقة عليه سواء رفعت بها الدعوى أو لم ترفع قبل صدوره (نقض مدني ١١ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٨٦ ، ١٢١٢ سنة ٥٢ ق ، ١٠ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٩٨ سنة ٥٢ ق ، ٣٠ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥١٥ سنة ٥٢ ق) وانها يسرى على الوقائع التي تحدث في ظله متى ثبت فيها الاضرار بسلامة المبنى بحكم قضائي نهائي (نقض مدني ٣٠ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥١٥ سنة ٥٢ ق) .

(٢٤) نقض مدني ٢٧ نوفمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ٥٥١ سنة

٤٩ ق .

لا يعتبر هذه الأسباب مجيزة للإخلاء (٢٤مكرر) .

وقد قضت بذلك محكمة النقض في حكم حديث لها بتاريخ ٢٠ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٢/٢٠٤ ق قالت فيه انه اذا كانت المادة ٣١ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ تجيز اخلاء المكان المؤجر لاساءة استعماله في حالتين نصت عليهما الفقرتان ج ، د من المادة (وهما حالة مخالفة شروط العقد المعقولة والمتعارف عليها وحالة الاستعمال المقلق للراحة أو الضرر بالصحة العامة أو المنافي للآداب) ، ثم صدر القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ والذي أصبح معمولاً به اعتباراً من ٣١ يولييه ١٩٨١ ، فضيق من سبب الإخلاء المذكور وحصره فيما نصت عليه الفقرة د من المادة ١٨ منه بقولها « اذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة » ، واذ كان هذا النص آمراً لتعلقه بالنظام العام وهو تحقيق التوازن في العلاقات الأيجارية ، فإنه يكون واجب التطبيق فوراً على ما لم يستقر من المراكز القانونية بصور حكم نهائي فيها « (٢٤مكرر) » ، أي حكم

(٢٤مكرر) نقض مدني ١٤ مايو ١٩٨٦ في الطعن رقم ٢٤٢٥ سنة ٥٢ ق ، الهيئة العامة لحكمة النقض بجلسته ٢٥ مارس ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢٢١٩ سنة ٥٣ ق ، نقض مدني ٤ نوفمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢٢٣٠ سنة ٥٣ ق ، نقض مدني ٢٨ أكتوبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢٤٣٧ سنة ٥٤ ق .

(٢٤مكرر) وفي هذا المعنى أيضاً نقض مدني ٣١ يناير ١٩٨٣ في الطعن رقم ١١٧ سنة ٥٢ ق ، ٢٨ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٤٣٧ سنة ٥٢ ق ، ١٨ أبريل ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٠٤٨ سنة ٤٨ ق .

وقد أيدت ذلك الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية في حكمها الصادر بتاريخ ٢٥ مارس ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢٢١٩ سنة ٥٣ ق وقد جاء فيه بعد الإشارة الى التعديل الذي ادخله نص المادة ١٨/د من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على النص الوارد في المادة ٣١/ج من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن مفاد هذا التديل « أن المشرع قصر سبب الإخلاء =

= الذى كان منصوباً عليه في الفقرة ج من المادة ٣١ مسالفة الذكر علماً بالاستعمال الضار بسلامة المبنى واشترط أن يكون ذلك ثابتاً بحكم قضائي نهائى ، ولما كان من الأصول الدستورية المقررة — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن أحكام القانون لا تسرى الا على ما يقع من تاريخ العمل بها وانه لا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها ، مما مؤداه عدم جواز انسحاب اثر القانون الجديد على ما يكون قد وقع قبل العمل به من تصرفات أو تحقق من أوضاع اذ يحكم هذه وتلك ، القانون الذى كان معمولاً به وقت وقوعها اعمالاً لمبدأ عدم رجعية القوانين . غير أن ذلك لا ينتقص من سريان احكام القانون الجديد على ما يقع منذ العمل به من تصرفات أو يتحقق من أوضاع ، ولو كانت مستندة الى علاقات سابقة عليه — اعمالاً لمبدأ الاثر المباشر للقانون ، وذلك مادامت تلك القواعد والاحكام الجديدة غير متعلقة بالنظام العام . أما اذا استحدث القانون الجديد احكاماً متعلقة بالنظام العام . فانها تسرى باثر فوري على المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه ، ولو كانت ناشئة قبله .

لما كان ذلك ، وكان من المقرر في قوانين ايجار الاماكن أن الاحكام الخاصة بتحديد الاجرة والامتداد القانوني وتعيين أسباب الإخلاء هي قواعد آمره ومتعلقة بالنظام العام ، ومن ثم فانها تسرى باثر فوري على جميع المراكز والوقائع القائمة والتي لم تستقر نهائياً وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها ، ومؤدى ذلك أنه اذا صدر قانون لاحق تضمن تعديلاً في تشريعات ايجار الاماكن ، كان من شأنه استحداث حكم جديد مطلق بذاتية تلك القواعد الموضوعية الأمرة ، سواء بالالفاء أو بالتغيير ، اضافة أو حذفاً ، فان هذا التعديل يأخذ حكم القاعدة الأمرة من حيث سريانه باثر فوري على المراكز والوقائع القائمة وقت نفاذه . أما اذا كان التعديل منصفاً على بعض شروط اعمال القاعدة الأمرة — دون مساس بذاتيتها أو حكمها — كما لو استوجب لتطبيقها توافر شروط خاصة أو اتخاذ اجراءات معينة ، سواء من اجراءات القاضى أو الإثبات لم تكن مطلوبة ولا مقررة من قبل فان التعديل لا يسرى في هذه الحالة من تاريخ نفاذه وعلى الوقائع والمراكز التي تنشأ في ظله دون أن يكون له اثر على الوقائع التي نشأت في ظل القانون السابق ، باعتبار أن القانون الذى رفعت الدعوى في ظله هو الذى يحكم شروط قبولها واجراءاتها وقواعد اثباتها ، وقد نصت المادة ٢ من قانون المرافعات على أن : « كل اجراء من اجراءات المرافعات تم صحيحاً في ظل قانون معمول به يبقى صحيحاً ما لم ينص على غير ذلك » . كما نصت المادة ٩ من القانون المدنى على أن « تسرى في شأن الأدلة التي تعد مقدماً للنصوص المعمول بها في الوقت الذى أعد فيه الدليل أو في الوقت الذى كان ينبغي فيه اعداده » . لما كان ذلك ، وكان المشرع قد استحدث بالتعديل الوارد في المادة ١٨/د من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أمرين : أولهما أنه عدل عن سبب الإخلاء الذى كان مقرراً بنص المادة ٢١/ج من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأن =

= جعله قاصراً على حالة الاضرار بسلامة المبنى بعد ان كان الاضرار بالمؤجر — وهو اعم واشمل — هو مناط الاخلاء في مجال تطبيق تلك الحالة ، والامر انثاني انه حدد وسيلة الاثبات القانونية لواقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى — امام محكمة الاخلاء — بصور حكم نهائي بذلك اسوة بما كان منصوصا عليه في المادة ٣١/د من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة لحالات الاستعمال الضار بالصحة او المقلق للراحة او المخالف للاداب العامة . ومنذ ذلك الحين اطرد قضاء محكمة النقض على ذلك (انظر من هذا القبيل نقض مدني ١١ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٨٦ ، ١٢١٢ سنة ٥٢ ق ، ١٠ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٦٨ سنة ٥٢ ق ، ٣٠ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٢٠٤ سنة ٥٢ ق ، ٣٠ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥١٥ سنة ٥٢ ق ، ٢ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٢٣٧ سنة ٥٢ ق) .

واستطردت الهيئة العامة لمحكمة النقض في حكمها سابق البيان الى القول انه : « لما كان ما تقدم ، وكان ما استحدثه القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في الامر الاول من تعديل في سبب الاخلاء يتصل بقاعدة موضوعية آمرة ومتعلقة بالنظام العام ومن ثم فانها تسرى باثر غوري مباشر على المراكز القانونية القائمة والتي لم تستقر بحكم نهائي وقت العمل به ، ولو كانت قد نشأت في ظل القانون السابق . اما ما استحدثه في الامر الثاني والمتعلق باشتراط الحصول على حكم نهائي لاثبات واقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى ، فانه لا يمس ذاتية القاعدة الآمرة ، ولا يغير من حكمها بل يضع شرطاً لعمالها اذ استلزم للحكم بالاخلاء ثبوت الاستعمال الضار بسلامة المبنى بحكم قضائي نهائي وهو ما لم يكن مقرر في القانون السابق . ومن ثم فانه لا يسرى الا من تاريخ نفاذ القانون الاخير والعمل به دون ان يكون له اثر على الوقائع السابقة عليه سواء رنعت بها الدعوى او لم ترفع قبل صدوره .

لما كان ذلك ، وكان الحكمان السابق صدورهما من دائرة المصاد المدنية والتجارية اولهما في الطعن رقم ٧٦٥ سنة ٤٨ ق في جلسة ٢٠ يناير ١٩٨٣ ، وثانيهما في الطعن رقم ٣٦٦ سنة ٥٢ ق بجلسته ٢٨ ابريل ١٩٨٣ قد التزما هذا النظر ، فاتهما يكونان قد صادقا صحيح القانون بما لا مجال معه لطلب العدول عن الجدا القانوني الذي تقررره » .

وفي هذا المعنى نقض مدني ٤ نوفمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢٢٣٠ سنة ٥٣ ق ، ٢٧ نوفمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٥٥١ سنة ٤٩ ق ، ٢٢ ابريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٥٢ سنة ٥٣ ق ، ١٣ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٤٨ سنة ٥٢ ق ، اول يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٢٨٣ سنة ٥٢ ق ، ٢ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٤١٠ سنة ٥٢ ق ، ٥ يولييه ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٤٨-سنة ٥٢ ق ، ١٠ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٩٩٢ سنة ٥٨ ق . =

نهائى بثبوت استعمال المستأجر بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب . وإذا كان الحكم النهائى المثبت لذلك حكما جنائيا فلا يكفى أن يكون نهائيا بل يجب فيه أيضا أن يكون باتا (٢٥) .

= وقضت المحكمة بأن دعوى الإخلال المرفوعة فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بسبب تغيير المستأجر الغرض من استعمال العين المؤجرة واستعمالها بطريقة تضر بمصلحة المؤجر يسرى عليها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إذا أدركها وهى فى الاستئناف قبل أن يفصل فيها نهائيا يسرى عليها هذا القانون الأخير الذى جعل مناط الإخلال الإضرار بسلامة المبنى (نقض مدنى ١٥ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٣٩٤ سنة ٥١ ق ، ٢٢ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٧٨١ سنة ٥٢ ق ، ٢٩ مارس ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٠٢٨ سنة ٥٢ ق ، ١٥ يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١١٢٧ سنة ٥٣ ق ، ١٩ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٩١ سنة ٥٢ ق) .

(٢٥) نقض مدنى ٣ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٦٥ سنة ٥٣ ق وقد ورد فيه قوله : « أن مفاد النص فى المادة ١٨/د من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبقة على واقعة الدعوى وأن كان ينصع عن أن المشرع اكتفى لبثوت الاستعمال المقلق للراحة أو الضار بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة صدور حكم قضائى نهائى ، إلا أنه لما كان الأمر يتعلق بالتقيد بحجية ذلك الحكم السابق صدوره باعتباره وسيلة الإثبات الوحيدة فى هذا الصدد ، وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأحكام الجنائية لا يكون لها حجية أمام القضاء المدنى إلا إذا كانت باتة باستنفاد طرق الطعن المتاحة على خلاف التقيد بحجية الأحكام المدنية التى يكفى بشأنها أن تكون نهائية لاستنفاد طرق الطعن العادية ، وبالتالي فإنه حيث يتعين التقيد بحجية حكم جنائى لاثبات الاستعمال المقلق للراحة أو الضار بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة أعمالا للمادة ١٨/د من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يتعين أن يكون ذلك الحكم باتا . لما كان ذلك ، وكانت الدعوى قد اقيمت بطلب إخلاء عين النزاع المؤجرة للطاعنة لاستعمالها فى أغراض منافية للآداب وهى ذات الواقعة التى اقيمت عليها الدعوى الجنائية فى الجنة ... آداب العطارين والتى صدر فيها الحكم بإدانتها وتأييد هذا الحكم بالاستئناف رقم ... غرب الاسكندرية وكان هذا الحكم النهائى لم يصبح باتا ، فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتد بحجيته واهدر دفاع الطاعنة المتمثل فى اقامتها طعنا بالنقض عليه ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه » .

وجاء فيه بعد ذلك قوله : « ولما كان القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى =

ومؤدى ذلك وجوب الحكم برغض دعاوى الاخلاء بسبب اساءة استعمال المين المؤجرة ولو كان رفعها سابقا على صدور القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ .

غير أن هذا الأمر يبدو غريبا وليس من السهل تصور أن المشرع قد قصده ، وبخاصة وأن جميع قوانين ايجار الأماكن السابقة كانت تنص على جواز إخلاء المستأجر لمخالفته شروط العقد المعقولة أو اساءته استعمال المين المؤجرة أو تغييره الغرض الذى أجرت من أجله، ولم يرد في المذكرة الايضاحية لمشروع القانون ١٩٨١/١٣٦ أى إشارة الى اتجاه قصد الشارع نحو الغاء هذا السبب من أسباب الاخلاء ، كما لم يرد شئ عن ذلك في تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية عن مشروع القانون المذكور ولا في مناقشة مجلس الشعب بشأن المادة ١٨ سالفه الذكر ، فكان استبعاد سبب من أسباب الاخلاء تواترت على النص عليه

= شأن النظافة العامة كما اوضحت مذكرته الايضاحية — وقد اجمع القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٥٣ المعدل في شأن نظافة الميادين والطرق والشوارع وتنظيم عملية جمع ونقل القمامة والقانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤٧ المعدل في شأن تسوير الاراضى الفضاء والمحافظة على نظافتها باعتبار أن الهدف الاساسى من اصدار القانونين المذكورين ، واحد ، وهو المحافظة على نظافة المدن والقرى وجمال تنسيقها والعمل على كف من يخالف ذلك ، ولمعالجة أوجه القصور في القانونين المذكورين ولتلاشى الصعوبات التى واجهت تطبيق أحكامهما . ولئن كان الاخلال بالنظافة الآمة قد يؤدى الى الاضرار بالصحة العامة الا أنه ازاء خلو القانون المذكور من معالجة حالة الاضرار بالصحة العامة أو تجربتها ، فإن مؤدى ذلك أن اذانة أحد المستأجرين احدى الجرائم المنصوص عليها في القانون ٢٨ لسنة ١٩٦٧ سالف الإشارة اليه وصيرورة هذا الحكم باتا لا يكفى لثبوت اضراره بالصحة العامة الموجب للاخلاء في معنى المادة ١٨/د من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى باخلاء الطاعن — المستأجر — من عين التداعى لصدور أكثر من حكم جنائى بادانته في تهمة القاء قاذورات بمنور العقار الكائن به شقة النزاع ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

جميع قوانين ايجار الأماكن المتتالية السابقة يقتضى على الأقل بيان اتجاه القصد الى ذلك والداعى اليه (٢٥مكرر) .

ولعل مما يساعد على استبعاد اتجاه قصد المشرع الى هذا الأمر المستفرب نصه في المادة ١٩ من القانون الجديد (رقم ١٣٦/١٩٨١) على الغاء حكم المادة ٢٣ من ق ٤٩/١٩٧٧ الذى كان يقضى بأن تغيير استعمال العين المؤجرة الى غير أغراض السكنى وبموافقة المالك يستتبع زيادة الأجرة القانونية بنسبة معينة واستبداله به حكما جديدا ضمنه نص المادة ١٩ آئفة الذكر التى تقضى بأنه « فى الأحوال التى يتم فيها

(٢٥مكرر) لذلك ذهبت محكمة استئناف القاهرة (الدائرة الاربعون) فى حكم لها بتاريخ ٣١ ديسمبر ١٩٨١ فى الاستئناف رقم ١٠٩٨ لسنة ٩٢ ق الى أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقد أبقي فى الفقرة دمن المادة ١٨ منه على حق المؤجر فى الإخلاء اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر بطريقة ضارة بسلامة البنى قد أبقي على الحكم ذاته تفضيته المادة ٢٢ ج من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٣١ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ فى ضوء ما استقر عليه القضاء من اشتراط حصول الضرر للحكم بالإخلاء اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط لايجار المعقولة او المتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر .

ويمكن ان يضاف فى مساندة هذا الراى أنه بعد ان استقر قضاء محكمة النقض على أن أسباب الإخلاء الواردة فى قوانين ايجار الاماكن ليست واردة على سبيل الحصر (نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٧٥ فى الطعن رقم ٧٥٦ لسنة ٤٠ ق الذى سبق ايراد ملخصه فى نبذة ١٧٨) ، وان المشرع لم ينص فيها الا على الاسباب التى رأى ان يسل فى احكامها الاستفادة من القواعد العامة ، فان حذفه نص المادة ٣١ ج من القانون ٤٩/١٩٧٧ وعدم ايراد مثله فى المادة ١٨ من القانون ١٣٦/١٩٨١ لا يفيد قصده الغاء حكم الإخلاء الذى كان يتضمنه هذا النص وانما يفيد أنه رأى تركه لحكم القواعد العامة وهى بطبيعتها تجيز للمؤجر طلب فسخ العقد بسبب مخالفة المستأجر شروط العقد أو اخلاله بأحد التزاماته ومنها استعمال العين المؤجرة فيها أجرت لاجله وطبقا لشروط العقد مادام ذلك يترتب عليه ضرر للمؤجر (فى هذا المعنى مذكرة للاستاذ الدكتور عبد السلام بلبع الرئيس الاسبق لمحكمة النقض فى الاستئناف رقم ١٠٩٨ لسنة ٩٢ ق ومذكرة أخرى للاستاذ المستشار محمد اسعد محمود الرئيس السابق لدائرة الاجارات بمحكمة النقض فى الطعن بالنقض رقم ٩٤ لسنة ٥٢ ق) .

تغيير استعماله العين الى غير أغراض السكنى تتراد الأجرة القانونية (٢٥مكرر) بنسبة :

(٢٥مكرر) وتسرى هذه الزيادة سواء أجرت العين ابتداء لغير أغراض السكنى أم أجرت أصلا للسكن ثم اتفق على استعمالها لغير السكن . وقد أقرت ذلك محكمة النقض صراحة في حكمها الصادر بتاريخ ٤ ابريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٩ لسنة ٥٢ ق ، وفي حكم ١٣ ديسمبر ١٩٩٠ في الطعن رقم ٣٧٣٩ لسنة ٥٩ ق اذ جاء فيه : « ان النص في المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على ان : « في جميع الاحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك الى غير أغراض السكن تتراد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ ، ١٠٠٪ للمباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، ٧٥٪ للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون ، ، ٥٠٪ للمباني التي يرخص في انقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون » ، يدل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان المشرع ارتأى تحقيقا للعدالة واعادة التوازن بين المالك والمستأجرين — تقدير أحقية المالك في تقاضي أجرة اضافية في حالة استعمال العين لغير أغراض السكن وذلك في كل هذه الاحوال سواء صدر هذا الاذن بتغيير الغرض من الاستغلال في عقد الايجار أم في اتفاق لاحق وذلك لحكمة افصح عنها بما أورده في المذكرة الايضاحية لذلك القانون وما جاء بتقرير لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير بشأن القانون المذكور وهي ان الاحكام التي تتضمنها قوانين الاجارات تأخذ في حساباتها الاستعمال الغالب الاعم للاماكن وهو السكنى ولا يستتبع ان تسرى هذه الاحكام ، وبالاتى مايتعلق منها بتحديد الأجرة ، على الاماكن التي تستعمل في غير هذا الغرض وبالاتى في الاغراض التجارية والمهنية التي تدر عائدا مجزيا فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضا للمالك عما يحيط بالاستعمال غير السكنى من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى وحاجته الى الصيانة والتدعيم مما يقتضى ايجاد الحافز لدى المالك للقيام بذلك . ومما يؤكد المعنى الذى بينته المذكرة الايضاحية ان النص قد غاير في النسب المستحقة بالنظر الى تاريخ انشاء المبنى فزاد النسبة عن المباني القديمة ، هذ الى ان قواعد تحديد الأجرة تأخذ في اعتبارها وفي المكان الاول أغراض السكنى . وبذلك فانه اذا ماغير هذا الغرض فلا تثريب على المشرع ولا ضرر ان هو قضى بزيادة الأجرة وهو ما يكشف عن مبهومية النص وشموله الاستعمال غير السكنى عند ابرام العقد او في تاريخ لاحق لتوافر الحكمة التى قصدها المشرع في الحاليتين خاصة وان احكام الأجرة الاضافية — حسبما سلف بيانه — هي من الامور المتعلقة بالنظام العام ومن ثم فانها تسرى على حالات التناحر القائمة سواء وقع التغيير =

- (١) ٢٠٠٪ للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .
- (٢) ١٠٠٪ للمباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ .
- (٣) ٧٥٪ للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .
- (٤) ٥٠٪ للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ .

= في استعمال العين المؤجرة سابقا ام لاحقا على نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر ويستوى ان يتم ذلك عند ابرام العقد او في تاريخ لاحق، وغنى عن البيان انه لا محل للاستناد الى حكم المادة ٢٧ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ في القول باعتبار استعمال الهيئة المطعون ضدها للاعيان المؤجرة كمكاتب لها في حكم الاستعمال السكنى اذ ان هذا النص - قضى بعدم دستوريته في ٢٩ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢١ سنة ٧ ق دستورية ، كما انه لا محل للاستناد الى حكم المحكمة المختصة في الطعن على قرار لجنة تقدير الاجارات بمقولة ان عناصر التقدير لم تشمل نسبة الاجرة الإضافية المقررة بنص المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اذ ان احكام تقدير الاجرة - تأخذ في اعتبارها ان المكان اعد للسكنى ويتم التقدير على هذا الاساس باعتباره الاستعمال العادى للاملاك المؤجرة ، اما تغيير الاستعمال فهو من الامور المتغيرة ولا يستتاع ان تشملها قرارات لجان تحديد الاجرة ابتداء اذ ان التأجير لغير السكنى او اضافة مزية جديدة يستحق المؤجر عنها مقابلا بشروط تحققها ثم يضاف الى الاجرة الزيادة المقررة في القانون ولا شأن للجان تحديد الاجرة بذلك . واذا كان الثابت بالاوراق ان الهيئة المطعون ضدها استأجرت العين محل النزاع من الطاعنين لاستعمالها في غير اغراض السكنى ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى للمطعون ضدها بعدم احقية الطاعنين في اقتضاء زيادة الاجرة القانونية المنصوص عليها في المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما قضى لها باسترداد ما دفعته من هذه الزيادة على سند من ان الطاعنين قد صرحوا للمطعون ضدها في عقد الاجارة باستعمال العين المؤجرة في غير اغراض السكنى وأنه لا يسوغ زيادة الاجرة مقابل نوع الاستعمال المتعاقد عليه اذ لا يعتبر مزية تبرر زيادة الاجرة ، فانه يكون قد خالف القانون واخطأ في تطبيقه بما يستوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى اوجه الطعن » ، (راجع الجزء الاول من هذا المؤلف .

الطبعة التاسعة ص ٢٨٦) .

وفي حالة التغيير الجزئي للاستعمال يستحق المالك نصف النسب
المشار إليها .

ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كلياً أو جزئياً الحاق ضرر
بالمبنى أو بشاغليه .

وتلغى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ وذلك اعتباراً من
تاريخ العمل بهذا القانون » .

ذلك أن هذا النص الجديد يختلف عن نص المادة ٢٣ التي ألغاهما في
انه لم يعد يجل تغيير الاستعمال رهناً بموافقة المالك ، كما في النص
الملغى ، فيستفاد من ذلك أنه أجاز للمستأجر تغيير الاستعمال دون
موافقة المالك وذلك في مقابل الزامه بزيادة في الأجرة بنسبة معينة ، مع
ملاحظة أن ذلك مشروط بما نصت عليه الفقرة قبل الأخيرة من المادة ١٩
ذاتها ، أي بالآيترتب على تغيير الاستعمال ضرر بالمبنى أو بشاغليه .
ويستحق المؤجر زيادة الأجرة المذكورة نظير تغيير الاستعمال غير
الضار ولو تم هذا التغيير قبل بدء العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
مادام قد ظل قائماً بعده ، ولكنه لا يستحق هذه الزيادة عن المدة
السابقة وإنما ابتداء من بدء العمل بالقانون المذكور (٢٥مكرر) .

ومؤدى ذلك أنه إذا ترتب على تغيير الاستعمال الذى تم بدون
موافقة المالك الحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه (٢٥مكرر) ، فإنه لا يكتفى

(٢٥مكرر) نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٩٠ سنة
٥٢ ق ، وايضا ٤ ابريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٣٩ سنة ٥٢ ق .

(٢٥مكرر) ولا يلزم أن يكون الاستعمال المخالف هو السبب الوحيد
للضرر ، بل يكفى أن يكون له شأن فى احدائه (نقض مدنى ١٧ ديسمبر
١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ - ٢١٤٣ - ٤٠٦) .

بزيادة الأجرة بالنسبة التي قررها النص المذكور ، ولا بد أن يكون لذلك جزاء آخر . ولكن هذا الجزاء لا يمكن أن يبلغ حد الحكم بالاخلاء ، لأن هذا الحكم الأخير قيده المادة ١٨ من القانون ١٣٦/١٩٨١ بشرط صدور حكم قضائي نهائي مثبت أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة لراحد أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة . فمادام هذا الشرط غير متوافر ، فإن تغيير الاستعمال تغييرا يلحق ضررا بالمبنى أو بشاغليه يقتصر أثره وفقا للقواعد العامة على ثبوت الحق للمؤجر في المطالبة بتعويض عن ذلك الضرر ، بالإضافة الى زيادة الأجرة التي نصت عليها المادة ١٩ سالف الذكر ، وهو حق لا تحول دون قيامه بنصوص قوانين ايجار الأماكن أيا كانت تلك القوانين .

وخلاصة القول في هذا الموضوع أن القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ ، وهو أحدث تشريع عندنا في هذا الشأن ، يقصر جواز الحكم باخلاء المستأجر بسبب مخالفته شروط العقد أو تغييره استعمال العين المؤجرة الخ على حالة ما اذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة ، وهي حالة لا يشترط فيها أن يكون المستأجر قد استعمل العين استعمالا مخالفا لشروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها ومسببا ضررا للمؤجر ، ولا أن يكون المستأجر قد غير الاستعمال الذي أجرت العين من أجله ، بل يجوز أن يكون استعماله اياها لم يخرج عن الغرض الذي أجرت من أجله وألا ينشأ ضرر للمؤجر بالذات ، ولكنه يخشى منه الاضرار بالصحة العامة ، كمن يقتنى دابة أو يربى حيوانات أو طيورا في مسكن في حي سكني راق ، أو ينشأ عنه اطلاق للراحة ، كمن يستعمل ورشة لدهان السيارات في اجراء أعمال السمكرة بها وهي أعمال تحدث ضوضاء شديدا مقلقا للراحة ، ومن يطلق المذياع عاليا أثناء الليل والنهار ، أو

يكون مخالفة للآداب كمن يرتكب فى العين المؤجرة لسكنه أعمالا منافية للآداب مثل الظهور عاريا فى الشرفات ، أو الجلوس فيها مع أشخاص آخرين فى أوضاع نابية تخدش الأخلاق والحياء العام .

فى هذه الصور الأخيرة ، لا يلزم أن تكون ثمة مخالفة لشروط شروط العقد المعقولة والمتعارف عليها ، ولا أن يكون ثمة ضرر خاص يصيب المؤجر ، ولا أن يكون المستأجر قد غير الاستعمال الذى أجرت العين من أجله ، وإنما يكفى أن يكون استعماله العين مضرا بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو مقلقا للراحة أو منافيا للآداب .

ولأن أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أحكام آمرة تتعلق بالنظام العام ، غيتعين تطبيقها بأثر فوري مباشر حتى على العلاقات القائمة من قبل بدء العمل بها على آثارها التى لم يصدر بشأنها حكم قضائى نهائى . وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض فى هذا الشأن بأنه ولئن كان يجوز للمؤجر إخلاء المستأجر فى ظل العمل بأحكام قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — الذى رفعت الدعوى فى ظاه — إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر بطريقة تضر بمصلحة المؤجر أو استعمله فى غير الأغراض المؤجر من أجلها وذلك على ما كانت تقضى به المادة ٣١/ج منه إلا أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض أحكام إيجار الأماكن الذى قضى بإلغاء هذا النص قد عدل من سبب الإخلاء المشار إليه وذلك فى المادة ١٨/د منه بأن جعله قاصرا على حالة الإضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الإضرار بالمؤجر — وهو أعم وأشمل — هو مناط الإخلاء فى مجال تطبيق هذه الحالة . لما كان ذلك ، وكان الواقع المطروح فى الدعوى الماثلة والتى رفعت فى ظل العمل بحكم المادة ٣١/ج من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يتعلق بطلب إخلاء المستأجر (الطعون ضده) لإجراء تغيير فى بناء العين المؤجرة وتغيير الغرض من استعمالها ، واذا أدركها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

المعمول به اعتبارا من ٣١ يوليه ١٩٨١ أثناء نظر الدعوى في مرحلة الاستئناف ، فانه يكون هو القانون الواجب التطبيق بأثر فوري ومباشر على واقعة الدعوى باعتبار أن المراكز القانونية القائمة لم تكن قد استقرت بحكم نهائى وقت العمل به ، وان كانت قد نشأت في ظل العمل بحكم المادة ٣١/ج من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (٢٥مكرر) .

وبناء على ذلك يمكن القول بأن ابقاء النص الجديد على حكم الاخلاء بسبب استعمال المكان المؤجر استعمالا يضر بسلامة المبنى يتسع ليشمل كافة الاستعمالات المخالفة لشروط العقد المعقولة والمتعارف عليها متى كانت تضر بسلامة المبنى بل يشمل أيضا الاستعمالات غير المخالفة لشروط العقد ، وحتى مجرد اغفال استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له متى كان ذلك يضر بسلامة المبنى (٢٥مكرر) . ولا يشترط أن يكون الضرر وقع بالفعل ، انما يكفي حصول الضرر في المستقبل طالما قام الدليل على أنه لا محالة حاصل ولو تراخى ظهوره الى امد متوسط أو بعيد (٢٦) .

(٢٥مكرر) نقض مدنى ١٩ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٩١ سنة ٥٢ ق ، أيضا ٢٣ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٢ سنة ٥٢ ق .

(٢٥مكرر) البكرى ج ١ سنة ١٩٨٢ نبذة ٥٨١ ص ٥٥٦ ، وقد اشار الى السنهورى فى الوسيط ج ٦ ص ٥٢٠ وما بعدها ، و ص ١١٠٦ وأنظر نقض مدنى (الهيئة العامة) ٢٥ مارس ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٢٢١٩ سنة ٥٣ ق ونقض مدنى ١٧ مارس ١٩٩٠ فى الطعن رقم ٦٠١ سنة ٥٤ ق ، و ٢٤ يونيه ١٩٩٠ فى الطعن رقم ١٣١٩ سنة ٥٦ ق .

(٢٦) نقض مدنى ١١ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١١٧٧ ٢٠٢ وقد جاء فيه أن المحكمة تعتمد على توافر حدوث ضرر مستقبلى بالمبنى وبمناه من جراء استعمال المكينات التى تدور بموتورات كهربائية الى تقرير خبير استشارى معتد ، مما ورد به كاسباب مكيلة لهذا الحكم ، ذلك أنه وان لم يظهر أثر هذا الاستعمال فى المدى القريب جدا فان ذلك لا بد وان يظهر أثره فى المدى المتوسط أو البعيد .

وفى هذا المعنى البكرى ج ١ سنة ١٩٨٢ نبذة ٥٨٤ ص ٥٥٩ .

ويتوافر شرط الاستعمال الضار بسلامة المبنى بترك المكان دون استعمال اذا كان من وراء عدم الاستعمال ضرر بسلامة المبنى ، فالمستأجر الذى يهجر مكانا استأجره للسكنى ولا يترك من يتعهد المكان بالصيانة يكون مسئولا عما قد يحدثه ترك المكان من اضرار بسلامة المبنى (٢٦مكرر) . وكذلك تغيير استعمال المكان المؤجر ، أعنى استعماله فى غير الغرض الذى أجر من أجله اذا كان من شأن ذلك أن يضر بسلامة المبنى ، كان يكون المكان مؤجرا للسكنى فيجعله المستأجر مدرسة أو ناديا مفتوحا للجمهور أو متجرا (٢٧) .

على أن المشرع رأى أن يقصر فتح هذا الباب على القدر الذى يؤمن عواقبه فلم يسمح للمؤجر بطلب الاخلاء لمجرد ادعائه شيئا من ذلك على المستأجر ، انما اشترط فى قبول هذا الطلب أن يكون قد ثبت ما يدعيه على المستأجر بحكم قضائى نهائى (٢٧مكرر) ، أى غير قابل للطعن فيه بطريق من طرق الطعن العادية كالاستئناف ولو كان قابلا للطعن فيه بالالتماس أو بالنقض لأن هذين الطريقتين ليسا من طرق الطعن العادية بل هما طريقتان غير عاديتين ولا يمنعان من اعتبار الحكم نهائيا . فلا يجوز الحكم بالاخلاء بناء على ثبوت اساءة الاستعمال بحكم ابتدائى مازال قابلا للطعن فيه بالاستئناف أو لما يفصل فى استئنافه بعد (٢٧مكرر٢) واشترط ثبوت اساءة الاستعمال بحكم

(٢٦مكرر) كتابا فى شرح عقد الايجار سنة ١٩٨٥ الطبعة الرابعة نبذة ٢١٠ ص ٤٧٣ .

(٢٧) كتابا فى شرح عقد الايجار سنة ١٩٨٥ الطبعة الرابعة نبذة ٢٠٨ ص ٤٦٧ .

(٢٧مكرر) فاذا برأت المحكمة الجنائية المستأجر المتهم باستعمال العين المؤجرة استعمالا منافيا للاداب العامة ، فلا يجوز لمحكمة الايجارات أن تحكم باخلائه من العين المؤجرة استنادا الى أمور استخلصتها من تحقيقات الجنحة التى حكم فيها بالبراءة وذلك لعدم ثبوت الاستعمال المخالف بحكم قضائى نهائى (نقض مدنى ٣٠ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٠٢٣ سنة ٥٨ ق) . (٢٧مكرر٢) الجيزة الابتدائية الدائرة ١٨ ايجارات ابريل ١٩٨٣ =

قضائي نهائي ينسب القاضي في دعوى الاخلاء المرغوة بناء على هذا الحكم سلطة تقدير وقوع الاساءة أو عدمه (٢٢٧مكرر ٣) .

ولأن النص على اشتراط حكم قضائي نهائي ورد بصيغة مطلقة ، فيجوز أن يكون ذلك الحكم صادرا من محاكم الأمور المستعجلة أو من محاكم الموضوع .

واذ اشترط المشرع لقبول دعوى الاخلاء في هذه الحالة ثبوت التهمة الموجهة الى المستأجر بحكم قضائي نهائي . فلم يعد ثمة محل لايجاب القانون في هذه الحالة اعذار المستأجر كما كانت تنص على ذلك المادة ٣١ ج من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، لأن اشتراط الحكم القضائي النهائي يجب الاعذار .

فاذا أزال المستأجر المخالفة بمجرد اقامة الدعوى عليه ، فالغالب أن يحكم بعدم ثبوت المخالفة ، ويمتنع بالتالي طلب الحكم باخلائه . أما اذا استمر فيها حتى حكم عليه نهائيا بثبوتها ، استوجب الحكم باخلائه حتما ، أي أنه اذا رفعت عليه دعوى الاخلاء استنادا الى ذلك الحكم النهائي المثبت للمخالفة ، تعين على القاضي أن يحكم عليه بالاخلاء ، ولم يكن له أن يترخص في ذلك كما في حالات الفسخ وغقبا للقواعد العامة .

ومتى اعتبر شرط ثبوت المخالفة بحكم قضائي نهائي شرطا لقبول دعوى الاخلاء المبنية على هذا السبب ، فان المادة ١٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦ التي استحدثت هذا الشرط لا تسري الا على الدعاوى التي

= في القضية رقم ١١٢ سنة ١٩٨٢ وحكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ٢٩ مايو ١٩٨٣ في القضية رقم ١٠٩ سنة ١٩٨٣ .
(٢٧مكرر ٣) الجيزة الابتدائية الدائرة ٨ اجارات في ٢٨ مايو ١٩٨٩
في القضية رقم ٣٠٧ سنة ١٩٨٢ .

ترفع بعد العمل بها ، لما هو مسلم من أن القوانين التى تحدد شروط قبول الدعوى أو تنشئ دفوعا بعدم قبولها ليست قوانين اجرائية ، بل هى من القوانين المتصلة بأصل الحق ، اذ تمس الوسيلة التى بمقتضاها يحمى صاحب الحق حقه ، فلا تسرى بأثر غورى مباشر ، لضرورة أن يطبق على الوسيلة التى تحمى حقا معيناً القانون الذى نشأ فى ظله هذا الحق (٢٧ مكرر) .

وبناء على ذلك يمكن القول بأن اشتراط الحصول مسبقا على حكم قضائى نهائى بثبوت المخالفة حتى يمكن قبول دعوى الاخلاء يقتصر على دعاوى الاخلاء التى تقام منذ بدء العمل بالقانون ١٣٦/١٩٨١ ولا محل له فى دعاوى الاخلاء لاساءة استعمال العين المؤجرة التى رفعت قبل ذلك ، لأن هذه الدعاوى رفعت صحيحة ومستوفية شرط قبولها . وفقا للقانون المعمول به وقت رفعها (٢٨) .

وقد أخذت بذلك محكمة النقض فى حكمها الصادر فى الطعن رقم ٧٦٥ لسنة ٤٨ ق بتاريخ ٢٠ يناير ١٩٨٣ أى بعد حكمها الصادر فى ٢٠

(٢٧ مكرر) أبو الوفا فى التعليق على نصوص قانون المرافعات ، المجلد الاول ص ١٢ وما بعدها ، وفى مؤلفه فى المرافعات المدنية والتجارية ط ١٠ ص ٨٥ وما بعدها ، فتحى والى فى قانون القضاء المدنى ط ٢ سنة ١٩٨١ ص ٢٠ .

(٢٨) وقد أخذت بذلك محكمة استئناف القاهرة (الدائرة الاربعون) بتاريخ ٣١ ديسمبر ١٩٨١ فى الاستئناف رقم ١٠٩٨ لسنة ٩٢ ق ، وقد ذهبت فى هذا الحكم الى حد القول بأن حكم المادة ١٨ (د) من القانون ١٣٦/١٩٨١ — اذ ابقى على حق المؤجر فى طلب الاخلاء اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر بطريقة ضارة بسلامة الجنبى — قد ابقى على الحكم ذاته الذى تضمنته المادة ٢٣ ج من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٣١ ج من القانون ٤٩/١٩٧٧ فى ضوء ما استقر عليه القضاء من اشتراط حصول الضرر للاخلاء اذا ستمل المستأجر المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة أو المتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر .

وقد طعن فى هذا الحكم بالنقض فى الطعن رقم ٩٤ لسنة ٥٢ ق .

ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢٠٤ سنة ٥٢ ق الذي تقدمت الاشارة اليه حيث قضت أخيرا بأنه من المقرر أنه يلزم لقبول الدعوى توافر شروط الصفة والمصلحة والحق في رفعها باعتباره حقا مستقلا عن ذات الحق الذي ترفع الدعوى بطلب تقريره . هذا وقد يستلزم القانون ضرورة اتخاذ اجراء معين قبل رفع الدعوى ، وهو في حقيقته شرط لقبولها — كما هو شرط اجراء التكليف بالوفاء بالنسبة لدعوى الاخلاء بسبب التأخير في وفاء الأجرة — ومن ثم فإن القانون الذي أقيمت الدعوى في ظله هو الذي يحكم شروط قبولها باعتبارها الوسيلة لحماية الحق الموضوعي آنذاك ، وإذا كان القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذي رفعت الدعوى في ظله لم يكن يستلزم ضرورة اصدار حكم نهائي بحدوث الضرر قبل رفع دعوى الاخلاء ، وكانت هذه الدعوى مقبولة لتوافر شروط قبولها من صفة ومصلحة والحق في رفعها ، فانه لا محل بعد ذلك لاعمال القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ الذي استلزم هذا الاجراء » .

وقضت بمثل ذلك أيضا في الطعن رقم ٣٦٦ سنة ٥٢ ق بتاريخ ٢٨ أبريل ١٩٨٣ في دعوى رفعت في ظل القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ استنادا الى المادة ٣١ ج منه ، فاعتبرتها بعد صدور القانون ١٣٦/١٩٨١ مقبولة بالرغم من عدم استيفائها شرط القبول المنصوص عليه في المادة ١٨ د من هذا القانون الأخير ، وهو شرط ثبوت المخالفة بحكم قضائي نهائي (٢٩) ، وقد أحيلت هذه المسألة الى الهيئة العامة بمحكمة النقض في الطعن رقم ٢٢١٩ سنة ٥٣ ق وقضت فيها بجلسة ٢٥ مارس ١٩٨٥ (أنظر هامش ٢٤ مكرر) . وقالت في حكمها أن : النص في المادة ١٨ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن والمعمول به اعتبارا من ٣١ يوليه ١٩٨١ يدل على أن المشرع استحدث حكما جديدا اشترط بموجبه ضرورة استصدار حكم نهائي

(٢٩) قارن عكس ذلك نقض مدني ٢٨ فبراير ١٩٨٢ طعن رقم ٤٢٧ سنة ٥٢ ق ، ٣٠ ديسمبر ١٩٨٢ الطعن رقم ٢٠٤ سنة ٥٢ ق .

بحدوث الضرر بسلامة المبنى قبل رفع دعوى الاخلاء لأن المادة ٣١ ج من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم تكن تستلزم ذلك . لما كان ذلك ، وكان من المبادئ الدستورية المقررة أن أحكام القوانين — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لا تسرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تنعطف آثارها على ما يقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك مما مؤداه عدم انسحاب تطبيق القانون الجديد على ما يكون قد انعقد قبل العمل به من تصرفات أو تحقق من أوضاع اذ يحكم هذه وتلك القانون الذي كان معمولاً به وقت وقوعها اعمالاً لمبدأ عدم رجعية القوانين ، وكان من المقرر أيضاً أنه يلزم لقبول الدعوى توافر شروط المصلحة والمصلحة والحق في رفعها . وقد يستلزم القانون ضرورة اتخاذ اجراء معين قبل رفع الدعوى وهو في حقيقته شرط لقبولها باعتبارها الوسيلة لحماية الحق الموضوعي آنذاك . وكان الثابت من الأوراق أن الدعوى بالمثلثة رفعت في ١ أبريل ١٩٨٠ ، وأن التعديلات التي أحدثتها الطائفة — المستأجرة — بالعين المؤجرة قد تمت في المدة السابقة على ٢٠ يناير ١٩٨٠ تاريخ اصدار المستأنف ضده — المالك — اياها بأعادة الحالة الى ما كانت عليه ، فان هذه التعديلات تكون تمت في ظل المادة ٣١ ج من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي لم تكن تستلزم قبل رفع الدعوى ضرورة استصدار حكم نهائي يثبت استعمال العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى ، ويتعين اعمال أحكامها — دون اعمال أحكام المادة ١٨ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ واذ طبق الحكم المطعون فيه المادة ٣١ ج من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر ، فانه يكون قد أعمل صحيح القانون .

أما من حيث الموضوع ، فيحكم في هذه الدعاوى الأخيرة بالاخلاء متى أثبت المؤجر في دعوى الاخلاء ذاتها أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للأداب ، وهي الصور التي تقدم بيان بعض أمثلتها . ولا يحكم فيها بالاخلاء لمجرد تغيير استعمال المكان

المؤجر (٢٩ مكرر) •

أما الدعاوى التى تقام بعد بدء العمل بالقانون ١٣٦/١٩٨١ ، فتسرى عليها أحكام القانون أى أنه يلزم لقبولها ثبوت المخالفة المنصوص عليها فى المادة ١٨ د منه بحكم قضائى نهائى ، ولا يجوز للمؤجر طلب الاخلاء لمجرد مخالفة المستأجر شروط العقد أو تغييره استعمال العين المؤجرة المتفق عليه فى العقد ، بل يقتصر ذلك على حالة استعمال المستأجر المكان المؤجر — أو سماحه باستعماله — بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة •

وعلى كل حال فإن القول بعدم جواز الاخلاء لمخالفة شروط العقد أو لاستعمال العين المؤجرة فى غير ما أجزت من أجهه ، لا يعنى أن المؤجر ملزم بتحمل الأذى الذى يصيبه من جراء اساءة المستأجر استعمال العين المؤجرة أو تغييره استعمالها ، بل لابد من التسليم بحقه فى طلب وقف اساءة الاستعمال بحكم من القضاء المستجمل ، وفى طلب اكراه المستأجر على وقف تلك الاساءة من طريق التهديدات المالية ، فضلا عن حقه فى طلب التعويضات الكافية عن الأضرار التى تسببها له اساءة المستأجر استعمال العين المؤجرة وفى طلب زيادة الأجرة التى ينص عليها القانون مقابل تغيير الاستعمال الى غير أغراض السكنى •

٢١٠ مكرر — موافقة المؤجر على الاستعمال المخالف ولو كان ضارا ، تزيل المخالفة فيما لا يمس النظام العام ، وتمنع من طلب الاخلاء — اضطرد قضاء محكمة النقض على أن رضاء المؤجر باستعمال المستأجر المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة ، ينفى المخالفة

(٢٩ مكرر) نقض مدنى ٣١ يناير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١١٧ لسنة ٥٢ ق انظر ايضا ١٧ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٧٥٤ لسنة ٤٦ ق ، و ٢٠ ديسمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٠٤ لسنة ٥٢ ق •

عن هذا الاستعمال ، ولا يترتب عليه ضرر بالمؤجرة ، وقررت في حكمها الصادر بتاريخ ١٩ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٩٨٧ سنة ٤٩ ق أنه ادحان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المؤجرين قد أباحا للطاعن بموجب الاتفاق المؤرخ ٣ مايو ١٩٦٧ اجراء الترميمات والتعديلات والبناء والهدم في المكان المؤجر ، فأطلق بذلك على المستأجر بما مؤداه رضا المؤجرين منذ ذاك التاريخ باستعمال الطاعن للمكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة ولو ترتب على هذا الاستعمال ضرر بمصلحة المؤجر وتأجيريه للعديد من السكان استعمالا لحقه المستند من تصريح المؤجرين له ، فان هذا الرضا السابق ينفي المخالفة عن فعل الطاعن رغم الضرر الذي قد يلحق بالعقار أو بالمطعون ضدهما للذين آلت اليهما ملكية هذا العقار ، كما أن هذا الرضاء يعمد في حد ذاته تنازلا ضمينا منهما عن حقهما في طلب الاخلاء . لما كان ذلك ، وكان مناط استحقاق التعويض في هذا الصدد يقوم بتوافر أركان المسؤولية العقدية من خطأ وضرر وعلاقة سببية بينهما . فاذا انتفى الخطأ على النحو الذي سبق بيانه ، انتفت تلك المسؤولية ، فلا يكون للمطعون ضدهما حق في أي تعويض . فاذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وقضى بالاخلاء والتعويض مساعلة للطاعن عن استعمال العين المؤجرة بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة ، فانه يكون قد خالف القانون (٢٩مكرر) .

٢١١ — حكم طلب الاخلاء المبني على هذا السبب — متى ثبت استعمال المستأجر العين المؤجرة على الوجه المنصوص عليه في المادة ١٨ د من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ كما تقدم بيانه في النبذة السابقة ، ثبت بذلك للمؤجر حق طلب اخلاء العين المؤجرة (٢٩مكرر) .

(٢٩مكرر) نقض مدني ١٩ ديسمبر ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٣٥ — ٢١٥٧ — ٤٠٨ .
 (٢٩مكرر) نقض مدني ٢٧ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٠٤ سنة ٤٩ ق مجموعة احكام النقض ٣٥ — ٢٢٥٨ — ٤٢٧ .

ويثبت هذا الحق للمؤجر ولو لم يكن مالكا (٣٠) ، ولو قبل انقضاء مدة العقد الأصلية أو الممتدة طبقا لحكم العقد أو المجددة تجديدا صريحا أو ضمنيا (٣٠ مكرر) .

ويترتب على ذلك أنه يتعين على المحكمة متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة ١٨ / د سالفه الذكر الحكم بالاخلاء ، ولا يكون لها في هذه الحالة سلطة تقديرية كما في الحكم بالفسخ وفقا للقواعد العامة (٣١) . ولا يلزم من ذلك أن تقضى المحكمة بأن يتم الاخلاء فوراً ، بل يجوز لها امهال المستأجر مدة معينة يتدبر فيها أمره ، كما تقدم بيانه في نبذة ١٤٨ وما بعدها .

ولابد للمؤجر من استصدار حكم بالاخلاء ، ولو كان العقد يشتمل على شرط فاسخ صريح ، إذ أن هذا الشرط لا ينفى أن الاخلاء هو أمر مادي قد يقتضى تنفيذا جبريا ، بالرغم من وقوع الفسخ بقوة القانون ، فلا بد من حكم يصلح أداة لذلك التنفيذ الجبرى .

وإذا اتفق الطرفان في عقد الايجار على جزاء آخر لاستعمال المين استعمالا يقع تحت طائلة المادة ١٨ سالفه الذكر ، كان الجزاء

(٣٠) الجيزة الابتدائية (الدائرة الثامنة) ٢٦ يناير ١٩٧٥ في القضية رقم ٦٥٦ سنة ١٩٧٤ مدنى كلى ايجارات الجيزة ، وقد رفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من المؤجر وليس من المالك .
(٣٠ مكرر) في هذا المعنى السهنورى فى الوسيط ج ٦ ص ١١٠٩ ، استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٧٨٦ سنة ٩١ ق .

(٣١) نقض مدنى ١٩ مايو ١٩٧٦ مجسوعة احكام النقض ٢٧ — ١١٢١ — ٢١٦ ، مصر الابتدائية (الدائرة ٧) بتاريخ ٢٦ مايو ١٩٦٩ فى القضية رقم ٤٩١٦ سنة ١٩٦٨ ، وفى هذا المعنى السهنورى فى الوسيط ج ٦ ص ١١٠٩ ، قارن عكس ذلك المطار ص ٤٢٨ .

المتفق عليه في العقد هو الواجب التطبيق دون الاخلاء (٣٣) •

ويكون طلب اخلاء العين لهذا السبب من اختصاص المحكمة الابتدائية بالنسبة للدعاوى التي رفعت في ظل القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ (٣٣) ، أما الدعاوى التي رفعت أو ترفع منذ بدء العمل بالقانون رقم ٤٩/١٩٧٧ فيتعين الاختصاص في شأنها وفقا للقواعد العامة في قانون المرافعات •

ومتى توافرت الشروط سالفة الذكر ، غانه يثبت للمؤجر الحق في طلب اخلاء المستأجر العين المؤجرة لاستعمالها بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة وتضر بمصلحة المؤجر • ويجوز للمؤجر التنازل عن هذا الحق مثل سائر الحقوق صراحة أو ضمنا •

وقد قضت محكمة النقض بأن مجرد علم المؤجر بحصول المخالفة دون اعتراض لا يعد تنازلا ضمينا منه عن حقه في طلب الاخلاء ، ويقع عبء اثبات التنازل المذكور على من يدعيه (٣٣ مكرر) •

٢١٢ — اشتراط انفساخ العقد بسبب اخلال المستأجر بالتزامه فيما يتعلق بالاستعمال العين المؤجرة ومدى اختصاص القضاء المستعجل بالحكم بالطرد بناء على هذا الشرط — واضح من نص المادة ١٨ فقرة د من القانون ١٣٦/١٩٨١ على عدم جواز اخلاء المستأجر لسوء

(٣٢) نقض مدني ٢٠ نوفمبر ١٩٧٧ في الطعن رقم ١٠٢ سنة ٤٤ ق •
(٣٣) نقض مدني ١٧ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٦٣٣ سنة ٤٦ ق
مجلة القضاء يناير ابريل ١٩٨١ ص ٣٢٠ •

(٣٣ مكرر) نقض مدني ٢٦ يناير ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٨ سنة ٤٥ ق،
وانظر في نزول المؤجر عن اعمال جزاء المخالفة نزولا صريحا أو ضمينا ما
تقدم بشأن مخالفة حظر النزول عن الايجار في ص ٢٧٤ هامش ٢٨١ ومكرراته
والاحكام المشار اليها فيه •

استعماله العين المؤجرة الا اذا ثبت بحكم قضائي نهائي استعمال المستأجر المكان المؤجر أو سماحه باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة البنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للأداب العامة أن الشرط الفاسخ الصريح المتعلق باستعمال المستأجر للعين المؤجرة لا يصح ولا يعمل به الا في شأن المخالفات المذكورة في ذلك النص وعند ثبوتها بحكم قضائي نهائي وانه يقع باطلا ولا يكون له أثر فيما هو دون تلك المخالفات وما لم يثبت بحكم قضائي نهائي •

فاذا نص في عقد الايجار على أنه يفسخ بقوة القانون اذا استعمل المستأجر العين المؤجرة استعمالا مخالفا لشروط العقد المعقولة أو استعمالها في غير الغرض الذي أجرت من أجله ، فان هذا الشرط يقع باطلا ولا ينتج أى أثر ، وبالتالي لا يجعل للقضاء المستعجل اختصاصا طالما اقتصر المستأجر على مخالفة شروط العقد المعقولة أو على تغيير الغرض من الاستعمال ، وحينئذ يكون الاختصاص لمحاكم الموضوع وحدها دون القضاء المستعجل ، كما لو لم يكن ثمة شرط فاسخ أصلا ، ويظل عقد الايجار قائما الى أن تتحقق احدى المخالفات المنصوص عليها في المادة ١٨ فقرة د سالفه الذكر وتثبت بحكم قضائي نهائي ، فيكون للمحكمة الموضوعية المختصة أن تقضى بناء على ذلك بانفساخ العقد •

غير أنه يمكن في هذه الحالة القول أيضا باختصاص القضاء المستعجل بالحكم بالطرد ولو وقع الشرط الفاسخ الصريح المتعلق بذلك باطلا ، بل ولو خلا العقد أصلا من مثل هذا الشرط متى كانت المخالفة التي ارتكبها المستأجر مما يدخل في نطاق ما نصت عليه المادة المشار إليها ، ودون انتظار صدور حكم قضائي نهائي مثبت وقوع احدى المخالفات المذكورة ، اذا كانت المخالفات المنسوبة الى المستأجر خطيرة بحيث يتأذى منها المالك أو المستأجرون الآخرون أذى كبيرا تقضى

المصلحة بالمبادرة الى وقفه ، فقد تتوافر في ذلك حالة الاستعجال التي تجعل القضاء المستعجل مختصا بطلب طرد المستأجر انذى يسبب الأذى للغير الى هذا الحد ، كما اذا استعمل المستأجر العين المؤجرة في الدعارة السرية أو لاجتماع بعض النسوة الخليعات فيها من وقت لآخر ، فيجوز للقاضي المستعجل حينئذ الحكم بطرد المستأجر محافظة على الآداب العامة وصيانة لحقوق المؤجر وحفظا لاعتبار باقى المستأجرين والجيران •

وكذلك يختص القضاء المستعجل بطرد المستأجر الذى يستعمل العين المؤجرة استعمالا ينتج منه ضرر يتزايد مع الوقت سواء كان الضرر للعين ذاتها أو لساثر المستأجرين والجيران كترك الماء يسيل عمدا من صنابير المياه بقصد اتلاف المباني ، أو استعمال الآلات الموسيقية أو المذياع بصوت عال ليل نهار بحيث يسبب ازعاجا لساثر السكان ... الخ (٣٤) •

المبحث الرابع

الشرط الفاسخ المريح

٢١٢ — انتهاء العلاقة الايجارية بتحقيق الشرط الفاسخ المريح —
تقدم أن القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بمعد أن كفل للمستأجر المسكن بأجرة معتدلة وذلك بتعيين الحد الأقصى للأجرة الجائز الاتفاق عليها أو الجائز اقتضاؤها وبمقرر الامتداد القانونى للعقد بعد انتهاء مدته ، شدد عليه في وجوب وفاء التزاماته ولم يقصد اعفائه من شيء

منها سوى التزامه بالأجرة الزائدة عن الحد القانوني والتزامه برد العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد . أما التزاماته الأخرى ، وبخاصة ما اشترط في العقد من شروط غير تعسفية ، فقد أوجب عليه مراعاتها بل شدد في بعضها ، نخص بالذكر من بين شروط العقد غير التعسفية الشرط الفاسخ الصريح الذى يشترط بموجبه المؤجر على المستأجر أن يصبح عقد الايجار مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى اذار أو استصدار حكم وبمجرد اخلال المستأجر بأى من التزاماته أو بالتزام بعينه .

ولأن مقتضى تحقق هذا الشرط انهاء العقد بقوة القانون ، ولأن هذا الانهاء يقتضى رد العين الى المؤجر وتحويل الأخير حق طلب اخلائها من المستأجر ، جاز التساؤل عما اذا كان ذلك يصطدم بنص المادة ٢ غقرة أولى من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى تنص على أن « لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد الا لأحد الأسباب الآتية : » . ومثلها في ذلك نص المادة ٢٣ غقرة أولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ . والمادة ٣١ غقرة أولى من القانون ١٩٧٧/٤٩ والمادة ١٨ غقرة د من القانون ١٣٦/ ١٩٨١ .

وأول ما يتبادر الى الذهن أن هذا النص الأخير قد حرم المؤجرين من حق انهاء العقد ومن طلب الاخلاء الا لأحد أسباب معينة على سبيل الحصر ليس من بينها تحقق الشرط الفاسخ الصريح .

غير أننا قد رأينا فساد هذا التفسير للنص المشار اليه وأوضحنا أن المشرع لم يقصد بهذا النص الا تحريم انهاء العلاقة الاجبارية لسبب انتهاء مدة العقد فحسب ، ولم يشأ المساس بأسباب الانهاء الأخرى لعقد الايجار سواء كانت أسبابا عارضة خاصة بعقد الايجار أو أسبابا عارضة عامة يشترك فيها الايجار مع سائر العقود .

لذلك اتجه الرأي أول الأمر الى أن تحقق الشرط الفاسخ الصريح كسبب لانتهاء العلاقة الايجارية لم يعطل التشريع الاستثنائي أثره ، ويتعين اعماله واعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه كلما وقعت المخالفة التي جعل الشرط الفاسخ الصريح جزاء لها ، ودون حاجة الى اتباع الاجراءات التي تقررها القوانين الخاصة لذلك بصفة عامة (١) . ويترتب على ذلك ثبوت حق المؤجر في استرداد العين وبالتالي في اخلائها من المستأجر .

وقد أخذت بذلك محكمة الأمور المستعجلة بالقاهرة حيث قضت في ٤ نوفمبر ١٩٤٢ بأن الأمر العسكري رقم ١٩٤٢/٣١٥ الخاص بالمساكن نص في المادة الثانية منه على أنه يجوز للمؤجر أن يفرج المستأجر بحكم قضائي يستند الى أن المستأجر قد استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافي شروط العقد المعقولة أو تضر بمصلحة المالك ، ومن هذا يفهم أن الأمر المذكور لم يبلغ النتائج التي تترتب على تحقق مآل الشرط الفاسخ الصريح بقوة القانون عند مخالفة المستأجر الشرط

(١) ولو اراد المشرع غير ذلك لنص صراحة على تعطيل حكم الشرط الفاسخ الصريح كما فعل المشرع التونسي اذ نص في المادة ٢٥ من الامر الصادر بتاريخ ٢٧ ديسمبر ١٩٥٤ على أن « كل شرط مدرج بعقده الكراء يقتضى الفسخ بكامل الاستحقاق عند عدم الخلاص في معين الكراء في الاجال المتفق عليها لا يكون له مفعول الا بعد مضي شهر على صدور تنبيه بالدفع لم يأت بنتيجة ويجب أن ينص التنبيه على الاجل المذكور والا يكون ملغى لا عمل عليه .

Art. 25 - Toute clause issérée dans le bail, prévoyant la résiliation de plein droit à défaut de paiement du loyer aux échéances convenues ne peoluit effet qu'un meis après un commandement de payer demeusal infeuctucun. Le commandment doit, à peine de milti le mentionner ce délai.

وقرب ما تقدم في نبذة ١٨١ عن الشرط الفاسخ الصريح المتعلق بتأخر المستأجر في وفاء الاجرة المستحقة .

الذى يحرم عليه التأجير من الباطن ، وأن من المؤكد أن مخالفة هذا الشرط هي مخالفة لشروط عقد الايجار المعقولة ، بل تضر بمصلحة المالك (٢) .

وقضت بذلك محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ٢٨) بتاريخ ٣ مايو ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٢٧٩٠ سنة ٩١ ق (٣) .

قد يقال ان ذلك شرط من شروط العقد يقتصر تطبيقه على العقد فى المدة المحددة له ولا يتناول العلاقة الايجارية فى أثناء الامتداد القانونى . ولكن هذا القول مردود بأن العلاقة الايجارية فى أثناء الامتداد القانونى تظل خاضعة لجميع شروط العقد ، بما فى ذلك الشرط الفاسخ الصريح ، ولا يستثنى من ذلك الا شرط المدة حيث يمتد انعقد الى أجل غير مسمى ، وشرط الأجرة حيث يحق لكل من الطرفين التحلل من الأجرة الاتفاقية والتمسك بالأجرة القانونية ولو لم يكن له التمسك بذلك فى أثناء مدة العقد الاتفاقية (٤) . فتهتفى العلاقة الايجارية بقوة القانون كلما تحقق الشرط الفاسخ الصريح ، سواء كان ذلك خلال مدة العقد الأصلية أو المجددة أو الممتدة طبقا لارادة الطرفين أو فى أثناء امتداده بقوة القانون .

ويستوى فى ذلك أن يكون الشرط الفاسخ الصريح منصوصا عليه فى العقد كجزء لاخلال المستأجر بأى من التزاماته بصفة عامة ، أو منصوصا عليه كجزء لاخلال بالتزام بعينه كالالتزام بوفاء الأجرة فى مواعيدها أو الالتزام بعدم النزول عن الايجار أو التأجير من الباطن أو

(٢) مستعجل مصر ٤ نوفمبر ١٩٤٢ الحماية ٢٢ — ٧٧٠ — ٢٦١ .

(٣) انظر هذا الحكم فيما تقدم فى نبذة ١٨١ هامش ١٥٧ .

(٤) راجع ما تقدم فى نبذة ١٦٠ ونقض مدنى ٢١ مارس ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٨ ق .

الالتزام بعدم استعمال العين في غير ما اتفق عليه أو في غير ما أعدت له ... الخ .

وقد بينا في نبذة ١٧٣ مكرر ٢ أثر الشرط الفاسخ الصريح في هذه الأحوال وكيف أنه يخول المؤجر خيارا بين الالتجاء في اخلاء المستأجر من العين المؤجرة الى محكمة الايجارات ليستصدر منها حكما موضوعيا بالاخلاء تأسيسا على انفساخ العقد وانتهاء العلاقة الايجارية ، وبين الالتجاء الى القضاء المستعجل ليستصدر حكما وقتيا بطرد المستأجر يقتصر القاضي في اصداره على تحسس الظاهر من المستندات دون مساس بالموضوع (٥) . وفي الحالة الأولى يتعين على المؤجر أن يتبع في دعواه الاجراءات الخاصة التي نص عليه قانون ايجار الأماكن . وفي الحالة الثانية لا يحوز حكم القاضي المستعجل قوة الأمر المقضى ، فلا يمنع المستأجر من الالتجاء الى محكمة الموضوع للمنازعة في صحة الشرط الفاسخ الصريح أو في معناه أو في تحققه ... الخ .

ولا ينال من ذلك ما تقدم في نبذة ١٤٨ من أن القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧ قد نص في الفقرة الثانية من البند أ من المادة ٣١ منه على جواز وقف تنفيذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر لعدم سداده الأجرة المتأخرة نتيجة لتحقيق شرط فاسخ صريح خاص بذلك اذا سدد المستأجر تلك الأجرة والمصاريف قبل التنفيذ ، لأن هذا ليس بمعناه اهدار أثر الشرط الفاسخ الصريح وانما المقصود به فقط التحوط ضد العجلة والسطحية اللتين تتسم بهما أحكام القضاء المستعجل ، وضرورة الالتجاء في اعمال الشرط الفاسخ الصريح الى القضاء الموضوعي المنوط به بحث أصل الحق والتغلغل في ثناياه وفقا للاجراءات التي ينص عليها قانون ايجار الأماكن . وتكون مهمته حينئذ بعد التثبت

من تحقق الشرط المذكور اصدار حكم مقرر للفسخ فحسب ، غير منشىء له .

وقد اوضحت محكمة النقض في جلاء منذ حكمها الصادر في ٣٠ يونيه ١٩٧٩ رأيها في أن الشرط الفاسخ الصريح لم تبطل القوانين الخاصة بايجار الأماكن أثره ، وانما عدلت فقط هذا الأثر فيما يتعلق بأسباب الاخلاء التي اوجبت في هذه القوانين اجراءات خاصة كما في سبب الاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة المستحقة حيث اوجبت على المؤجر تكليف المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة واماله خمسة عشر يوماً من تاريخ التكليف قبل أن ترفع دعوى الاخلاء كما أجازت للمستأجر توقى حكم الاخلاء اذا هو أوفى بالأجرة المستحقة والمصاريف قبل قفل باب المرافعة في الدعوى ، فجعل الشرط الفاسخ الصريح لا ينتج أثره في فسخ العقد في هذه الحالة الا اذا اتبع المؤجر هذه الاجراءات ولم يستعمل المستأجر حقه في وفاء الأجرة والمصروفات قبل قفل باب المرافعة ، فحينئذ يقع الفسخ بقوة القانون اعمالاً للشرط الفاسخ الصريح (٥مكرر) .

(٥مكرر) نقض مدني ٢٠ يونيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٢٠ — ٢ — ٧٩٢ — ٢٢٥ راجع أسبابه فيما تقدم في ص ٢٨٤ هـ بش ٢٨٨ مكرر وكذلك الأحكام الأخرى المشار إليها في ذلك الموضع .

المبحث الخامس

انتهاء عقد الايجار

بسبب تملك المستأجر مبنى بعد استئجاره العين المؤجرة اليه

٢١٤ - انتهاء عقد الايجار بسبب اقامة المستأجر بناء يتكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية - اذا انتهت حاجة المستأجر الى العين المؤجرة وأصبح في غنى عن الحماية التي قررها المشرع للمستأجرين عامة من طريق الامتداد القانوني ، كأن وجد له ملك نقل اليه مسكنه بدلا من المكان الذي كان يستأجره لذلك ، غانم مما يجافي روح القانون أن يتمسك هذا المستأجر بالامتداد القانوني بعد انتهاء مدة عقده . وقد جاء في التقرير الثاني للجنة العدل بمجلس الشيوخ عند نظر مشروع القانون ١٢٩/١٩٤٧ « أن قيام المستأجر بتأجير المحل من باطنه ذنيل على أنه غير محتاج اليه ، واحتياج المستأجر الى شغل المحل هو العلة في كل القيود الواردة في قانون الايجارات » (انظر ص ٧٣٦ من الطبعة الرابعة من هذا الكتاب) . هذا فضلا عن مخالفته ذلك لنصوص القانون وللقيد التي فرضتها على المستأجر والتي تعتبر التزامات مكملة للالتزامات التي يفرضها العقْد عليه كحظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد (المادة ١/٨ من ق ١٩٧٧/٤٩) . أنظر ما سيجي في نبذة ٢٦٠ .

وقد تضمن مشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ نصا في المادة ٢٣ فقرة د منه يخول المؤجر حق طلب اخلاء المكان اذا قام المستأجر بتأجير مفروشا أو تركه خاليا بسبب توفر مسكن آخر له بالايجار أو التملك ، وقامت ضرورة ملجئة للمالك لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . وقالت لجنة الاسكان بمجلس الشعب في شأن هذا النص أن هذه الحالة

حظيت باهتمام بالغ من اللجنة ، ودارت في شأنها مناقشات عديدة استبان منها ان هذه الحالة لا تتعلق بحاجة المالك بنفسه أو بأحد أولاده ، وإنما تنصل في الأصل باستغناء المستأجر عن المكان لأنه استأجر مكانا آخر أو تملك عينا تأويه بعد عقد الايجار الأول وأصبح بذلك في غير حاجة الى المكان انذى كان يستأجره أصلا ، فيقوم لهذا السبب بتأجيله مفروشا أو يتركه خاليا . وقد اكتفت اللجنة بهذا السبب وتمت بالتالى الموافقة على حذف اشتراط قيام الضرورة للجنة كشرط للإخلاء ، لأن هذا الشرط فيه تزيد لا مبرر له ، اذ الفرض في هذه الصورة أن المستأجر قد أصبح في غير حاجة الى المكان .

غير أنه عند عرض المشروع وتقرير اللجنة على المجلس ، لم يقر هذا الأخير النص المقترح ، وصدر القانون خلوا منه . الأمر الذى يستفاد منه عدم اعتماد هذا السبب مبررا للإخلاء ، رغم أنه بتوافره تتفى علة استمرار الامتداد القانونى الذى ما تقرر الا حماية للمستأجر المحتاج الى المكان الذى يستأجره .

وأخيرا نص المشرع فى المادة ٢٢ فقرة ثانية من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أنه « اذا أقام المستأجر مبنى مملوكا له (مكرر) يتكون من أكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم للملكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى أقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه » (٦) .

(٥مكرر) يشترط أن يكون المبنى الذى أقامه المستأجر مملوكا له . فلا يسرى النص اذا كان المستأجر اقام مبنى غير مملوك له ، كأن يكون المستأجر صاحب حق انتفاع فقط ، أو يكون قد أقامه بصفته مقاولا أو وكيلًا عن المالك (عزمى البكرى ج ١ ط ٣ سنة ١٩٨٧ نبذة ٦٥٠ ص ١٥٤) .

(٦) وتنص المادة ٣ بند « ز » من القانون اللبنانى الصادر فى ٣١ تموز =

ولم يكن هذا النص واردا في مشروع الحكومة ، وانما استحدثته اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية ولم تقل في شأنه أكثر مما ورد في صيغته . ووافق عليه المجلس دون أى مناقشة .

ويلاحظ على هذا النص أولا أن لفظه يقصر حكمه على المستأجر الذى يقيم مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستجاره . ولا يتناول من يشترى أو يرث أو يملك من أى طريق آخر عقارا يتكون من أكثر من ثلاث وحدات . ولكن روحه تشمل ذلك أيضا ، بدليل عدم اكتفائه بمجرد اقامة المستأجر مبنى ، وتركيزه على أن يكون هذا المبنى مملوكا له (٦مكرر) . ومن المقرر أن النصوص تسرى على جميع المسائل التى تتناولها في لفظها أو في غحواها (المادة الأولى مدنى) .

ويلاحظ ثانيا أن النص ورد عاما من حيث انه لم يشترط أن يكون المبنى الذى اقامه المستأجر في المدينة ذاتها التى يستأجر فيها مسكنا له ، في حين أن القانون لا يأبى أن يكون للشخص الواحد مسكن في كل مدينة .

ويلاحظ ثالثا أن النص يجيز للمستأجر في هذه الحالة الاختيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم لملكه ... الخ .

= ١٩٦٢ على سقوط حق المستأجر في الامتداد القانوني « اذا انشأ بناء أو شفر له بناء في محل اقامته يملك ثلاثة ارباعه على الاقل ويصلح لمسكنه ، ويعتبر الزوج والزوجة والاولاد القاطنون معها بحكم الشخص الواحد » .

(٦مكرر) في هذا المعنى أيضا عبد الحميد عمران في اسباب الاخلاء ص ٢٥٥ ، وعكس ذلك العطار في شرح أحكام الإيجار ط ٢ سنة ١٩٨٢ ص ٦١٧ .

وهذه الصياغة يشوبها الخطأ في وجهي الخيرة ... فالمستأجر ليس مخيراً بين الاحتفاظ بمسكنه الذي يستأجره وبين توفير مكان ملائم للمالك ... الخ . وإنما هو مخير بين الاحتفاظ بمسكنه الذي يستأجره مع التزامه بتوفير مكان ملائم للمالك الخ . وبين إنهاء عقد اجارة المكان الذي يستأجره واعادة المكان الى مالكه ، وقد كان النص الذي اقترحتة اللجنة أدل على هذا المعنى حيث كان يقول ان المستأجر يكون في هذه الحالة بالخيار بين أن يترك الوحدة السكنية التي يستأجرها للمالك أو أن يوفر له أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية وحدة سكنية ملائمة ... الخ .

ويلاحظ أخيراً أن نص المادة ٢/٢٣ تحدث عن خيار المستأجر بين الاحتفاظ بمسكنه الذي يستأجره وبين ... الخ . مما يفيد ضرورة أن يكون المستأجر متخذاً العين المؤجرة سكناً له . فما الحكم اذا كان يؤجرها من باطنه مفروشة ؟ ترى أن علة الخيار تكون في هذه الحالة منعدمة ، ويقع المستأجر تحت الحظر الوارد في المادة ٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ وهو حظر احتجاز مسكنين في البلد الواحد دون مقتض . أما اذا كان يستعمل العين المؤجرة اليه لغير السكن كمكتب أو عيادة أو مصنع ، فتكون علة النص ذاته منعدمة ولا يقع المستأجر تحت الحظر سالف الذكر ، فلا يسرى عليه حكم المادة ٢/٢٢ أصلاً ويمتنع الحكم بأخلائه الا لأحد الأسباب الأخرى المنصوص عليها قانوناً . أما اذا كان يستأجرها لغرض مما نصت عليه المادة ٢٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي جعلت العين التي تؤجر لأحد هذه الأغراض تعامل معاملة الأماكن المؤجرة للسكن فينطبق عليها هذا الحكم .

٢١٥ — شروط طلب الاخلاء بسبب اقامة المستأجر بناء مملوكا له
مكونا من أكثر من ثلاث وحدات — يبين مما تقدم أنه يشترط في جواز طلب اخلاء المستأجر من العين المؤجرة اليه بسبب اقامته بناء مملوكا له
مكونا من أكثر من ثلاث وحدات :

(١) أن يملك المستأجر (٧) بناء مملوكا له مكونا من أكثر من ثلاث وحدات — تتضمن المادة ٢/٢٢ في هذا الشأن على أنه « إذا أقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات ... » ، ومفاد ذلك أن يكون المستأجر قد أتم إقامة بناء مملوك له يشتمل على ثلاث وحدات على الأقل ، فلا يكفي لطلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة إليه أن يكون هذا قد استصدر ترخيصا بإقامة البناء أو بدا في إقامته ، بل يجب أن يكون قد أتم أكثر من ثلاث وحدات منه ، والا كان طلب الإخلاء سابقا للأوان ومتعينا عدم قبوله . والعبرة بتاريخ إقامة الوحدات التي استحدثت — لا بتاريخ تسعها فإذا تم تسعها بعد القانون ولكن ثبت أنها أقيمت قبله فلا يسرى عليها حكم القانون المذكور (٨) . وقضت محكمة استئناف القاهرة بأن العبرة هي بإقامته المبني وليس بتاريخ تشطيب وحداته . ورفضت تطبيق القانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٨١ على مبنى إقامته المستأجر في سنة ١٩٨٠ ولو أن تشطيب وحداته لم يتم الا بعد صدور القانون المذكور .

ومع أن عبارة النص اقتضت على المستأجر الذي يقيم بناء مملوكا له ، فإن لحواه تشمل كل مستأجر يملك بناء . سواء كان ذلك من طريق إقامته أياه أو من طريق شرائه أو من طريق الارث أو الهبة أو الوصية أو الالتصاق ... الخ . لأن روح النص تفيد أنه غول على تملك المستأجر بناء ، لا على إقامته بناء فحسب ، فيسرى حكمه على جميع أحوال تملك المستأجر بناء مكونا من أكثر من ثلاث وحدات . أيا

(٧) ويجب أن يكون المستأجر نفسه هو الذي يملك مبنى جديدا يشمل أكثر من ثلاث وحدات ، فلا يطبق هذا النص إذا كان أحد المساكين للمستأجر كزوجته أو أحد أولاده أو والديه هو الذي أقام مبنى جديدا مملوكا له (عزمي البكري ج ١ ط ٣ سنة ١٩٨٧ نبذة ٦٥ ص ٩٥٥) .
(٨) نقض مدني ١٠ ديسمبر ١٩٨٦ في الطعن رقم ٢٥٢ سنة ٥٥ ق ، ١٠ ديسمبر ١٩٨٦ في الطعن رقم ٨٠ سنة ٥٤ ق .

ثالث طريقة تملكه (٩) .

ولابد أن يشتمل البناء الذي تملكه المستأجر على أكثر من ثلاث وحدات ، أي كانت أنواع هذه الوحدات أو مساحتها أو الغرض المخصصة له ، بشرط أن تكون من بينها وحدة سكنية واحدة على الأقل . حتى نقاوض علة النص وهي إمكان استغناء المستأجر بهذه الوحدة عن الوحدة التي يستأجرها (١٠) . ويستوى بعد ذلك أن تكون تلك الوحدات التي تملكها المستأجر بعد استئجاره — بما فيها وحدة سكنية واحدة على الأقل — مخصصة بعضها للمليك أو للتأجير مفروشا وفقا للمادتين الأولى والثالثة عشرة من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ .

فاذا تكون البناء من شقة واحدة وثلاثة دكاكين ، اعتبر مكونا من أكثر من ثلاث وحدات ، وانطبق عليه النص .

وإذا تملك المستأجر البناء مع شركاء آخرين على الشيوع تمين لانطباق حكم المادة ٢٢/٢ عليه أن يكون نصيبه من البناء أكثر من ثلاث وحدات وأن تكون من بينها وحدة سكنية على الأقل .

(٢) أن يكون المستأجر مستأجرا العين لغرض السكنى . ويستفاد هذا الشرط من النص على أن يكون المستأجر بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره ... الخ (١١) . فإذا كانت العين

(٩) قرب في هذا المعنى عبد الحميد عمران ، في أسباب الآخلاء سنة ١٩٨٢ ص ٢٥٥ ، وعكس ذلك نوبيق العطار ط ٢ سنة ١٩٨٢ ص ٦١٧ هامش ٢ .

(١٠) ومن هذا الرأي أيضا عزمي البكري ج ١ ط ٣ سنة ١٩٨٧ نبذة ٦٥٠ ص ٩٥٥ ، قرب في هذا المعنى نوبيق العطار في شرح أحكام الإيجار ط ٢ سنة ١٩٨٢ ص ٦١٧ وهو يشترط أن يكون المستأجر قد تملك أكثر من ثلاث وحدات تصلح للغرض الذي يستأجر هو المكان من أجله ... (١١) في هذا المعنى الكرى سنة ١٩٨٧ ج ١ نبذة ٦٥٢ ص ٩٥٦ .

مؤجرة اليه لغير غرض السكنى ، كعيادة أو مكتب أو متجر أو مصنع
... الخ . فلا ينطبق عليها حكم المادة ٢٢/٢ سالف الذكر ، ولا يجوز
للمؤجر طلب اخلائها مهما تملك المستأجر من أعيان أخرى .

ومادامت العين مؤجرة للسكنى ، فيستوى أن يسكنها المستأجر
أو أن يستغلها بتأجيرها من الباطن مفروشة بناء على إذن سابق من
المؤجر أو بناء على رخصة يقررها له القانون .

ويدهى أنه متى توافر هذا الشرط لا يحتاج المؤجر الى الاستناد
الى تملك المستأجر أكثر من ثلاث وحدات إلا اذا كان المستأجر لا يسكن
إحدى هذه الوحدات ولا يؤجر احداها مفروشة ، لأنه من الأفضل
للمؤجر اذا كان المستأجر يسكن إحدى الوحدات التي تملكها أو يؤجر
احداها مفروشة أن يلجأ الى طلب الاخلاء بسبب احتجاز المستأجر أكثر
من مسكن في البلد الواحد دون مقتضى وفقا للمادة ٨ من القانون ٤٩/
١٩٧٧- اذ أنه بسلوك هذا السبيل يقطع على المستأجر طريق الخيار
الذى تخوله المادة ٢٢/٢ من القانون ١٣٦/١٩٨١ لهذا الأخير بين اخلاء
الشقة المؤجرة اليه وبين الاحتفاظ بها مع توفير مكان ملائم لمالكها
بالشروط التي نص عليها القانون .

(٣) أن يكون تملك المستأجر المبنى المشتمل على أكثر من ثلاث
وحدات معلوكة له لاحقا لاستئجاره سكنه ولاحقا أيضا لبدء العمل
بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في ٣١ يوليه ١٩٨١ ، وذلك لأنه اذا كان
قد استأجر بعد أن تملك ، فلا محل لأن يتذرع المؤجر بما يملكه المستأجر

= وقارن توفيق المطاط في شرح احكام الايجار الطبعة الثانية سنة ١٩٨٢ ص
٦١٦ ، وهو يرى أن العدالة تقتضى تطبيق الحكم ذاته على المكان الذى
يستأجره المستأجر لغير أغراض السكن ، ككاتب أو عيادة أو متجر الخ .

من قبل الاستئجار ، اذ لا يمكن أن يقال أن المستأجر أصبح بملكه و
غنى عن العين التي استأجرها .

ذلك لأن نص المادة ٢/٢٢ سالف الذكر ، لتعلقه بالنظام العام
فانه يسرى على كافة العلاقات الايجارية القائمة في ٣١ يوليه ١٩٨١
متى توافرت فيها الشروط المنصوص عليها فيه وفي مقدمتها أن يكون
المستأجر قد أقام مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات .
ويجب أن يتحقق هذا الشرط بعد بدء العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة
١٩٨١ طبقا لمبدأ عدم سريان القانون على الماضي لأن تعلق النص المذكور
بالنظام العام يجعل أحكامه التي ترتب آثارا جديدة على بعض الوقائع
التي تحدثت في أثناء قيام تلك العلاقات بأثر فوري مباشر عند تحقق تلك
الوقائع ولكنه لا يسمح بترتيب تلك الآثار اذا كانت الوقائع المعينة
المذكورة قد تحققت قبل صدوره لمخالفة ذلك لمبدأ عدم سريان القانون
على الماضي — فالأثر الذي يترتب القانون الجديد على واقعة معينة
لا يسرى في العلاقات القائمة قبل صدوره الا اذا حدثت تلك الواقعة
المعينة بعد بدء العمل به . أما اذا كانت هذه الواقعة قد حدثت قبل
ذلك أي في ظل القانون السابق فلا يترتب عليها الأثر الذي استحدثته
القانون الجديد ورتبه على مثلها لأن القانون الجديد لا سلطان له في
احداث آثار في الماضي الا اذا نص فيه على ذلك بنص خاص في حدود
ما تقتضيه المادة ١٨٧ من الدستور في نصها على أن لا تنسرى أحكام
القوانين الا على ما يقع من تاريخ العمل بها ، ولا يترتب عليها أثر
فيما وقع قبلها . ومع ذلك يجوز في المواد الجنائية النص في القانون
على خلاف ذلك .

وإذا كان قد ثار خلاف باديء الأمر عقب صدور القانون رقم ١٣٦
لسنة ١٩٨١ في شأن تطبيق المادة ٢/٢٢ من هذا القانون فيما يتعلق
بالعلاقات الايجارية القائمة وقت صدوره على الجاني التي تمت قبل
بدء العمل به ، فقد استقر القضاء بعد ذلك واضطرر على اقتصار الحكم

المتخصص عليه في تلك المادة على اقامة المباني التي تتم بعد بدء العمل
بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وعدم تطبيقه على اقامة المباني التي
تكون قد تمت قبل ذلك .

فقد قضت بذلك محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ١٢ يناير
١٩٨٦ في الطعن رقم ٢١٤٥ سنة ٥٤ ق حيث قالت : « أنه من المبرر
- في قضاء هذه المحكمة - أن من الأصول الدستورية المقررة أن النص
التشريعي لا يسرى الا على ما يلي نفاذه من وقائع ثم يقض القانون ،
- خروجاً على هذا الأصل وفي الحدود التي يجيزها الدستور - برجمية
آثره ، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام ، إذ
لا يجاوز أثر ذلك أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن
علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه مادامت آثاره سارية في ظله ، إذ
تخضع هذه الآثار لأحكام النظام الجديد تغليباً لاعتبارات النظام العام
التي دعت الى إصداره على حق المتعاقدين في تحديد التزاماتهما
وحقوقهما التعاقدية ، الحالي منها والمستقبل على السواء . لما كان
ذلك ، وكان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي نشر بالجريدة الرسمية
بتاريخ ٣٠ يولييه ١٩٨١ مبيناً في المادة ٢٩ منه أن العمل بأحكامه يكون
من اليوم التالي لتاريخ نشره ، مما يدل على أن المشرع قصد الى سريان
الحكم المقرر في المادة ٢٢/٢ منه على حالات البناء التي تتم بعد نفاذ
هذا القانون ، وهو ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة
الاسكان والمرافق العامة والتعمير ولجنة الشؤون التشريعية والدستورية
في تعقيبه على ذلك النص » .

« يؤكد ذلك خلو القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من نص على
سريان حكم المادة ٢٢ منه بأثر رجعي ، فان الحكم المطعون فيه إذ أقام
قضائه على أن الطاعن ، وان استأجر من المطعون ضده الشقة التي
يسكنها وأقام عقاره قبل صدور القانون سالف الذكر والعمل به يخضع

لحكم الفقرة الثانية من ذلك النص بما يوجب عليه اما التخلي للمطعون ضده عن العين المستأجرة أو توفير مكان ملائم له أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالبناء الذي أقامه بأجرة لا تجاوز مثلى أجرة شقة النزاع ، يكون قد خالف القانون مما يوجب نقضه » . (أورد هذا الحكم وأسبابه الدكتور سمير كامل في بحثه في التنازع بين قوانين ايجار الأماكن في الزمان ، دراسة تحليلية وتأسيسية لأحكام القضاء سنة ١٩٨٦ ص ١٤٥) .

وقد أكدت محكمة النقض قضاءها المشار اليه بحكمين آخرين صدرتا في يوم واحد بتاريخ ١٠ ديسمبر ١٩٨٦ أحدهما في الطعن رقم ٨٠٠ سنة ٥٤ ق والآخر في الطعن رقم ٢٥٢٠ سنة ٥٥ ق ثم اطرده قضاؤها على ذلك (١٢) .

(٤) أن يكون المبنى الذي تملكه المستأجر في البلد ذاته الذي توجد فيه العين التي يستأجرها (١٣) ، وهذا الشرط مستفاد من روح النص لا من لفظه ، لأن تخيير المستأجر بين اخلاء المكان الذي يستأجره وبين

(١٢) نقض مدني ١٢ يناير ١٩٨٦ في الطعن رقم ٢١٤٥ سنة ٥٤ ق .
نقض مدني ٢٣ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٤٠ سنة ٥٧ ق ٤١٠ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٥٥ سنة ٥٧ ق . وقد طبق هذا الحكم الأخير لمبدأ نفسه على حالة كان فيها المستأجر قد اتمام مبنى مكونا من تسع وحدات سكنية لاحقا لاستجاره ، اتم ست منها قبل بدء العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولثلاث الأخرى بعد نفاذه ، عرفت المحكمة تطبيق المادة ٢/٢٢ سالف الذكر عليها الآن المستأجر لم يكن قد انشأ بعد بدء العمل بالقانون الجديد أكثر من وحدات (وفي هذا المعنى الكبرى ج ١ ط ٣ سنة ١٩٨٧ نبذة ٦٦٠ ص ٩٦١ . وبرهام عطا الله ص ٧١ ، وسمير كامل في التنازع بين قوانين ايجار الأماكن من حيث الزمان سنة ١٩٨٦ ص ١٤٥ وما بعدها . وقد كنا نقول بعكس ذلك قبل استقرار محكمة النقض على الوارد بالمتن أعلاه ، وكان يشايعنا في ذلك توفيق العطار في طبعته الثانية ص ٦١٧) .

(١٣) العطار ط ٢ ص ٦١٧ وهو يرى أن تعتبر القاهرة الكبرى بلدا واحدا .

الاحتفاظ به مع توفير مكان ملائم للمالك في المبنى الذي تملكه يعد الاجارة يفيد أن البناء الذي تملكه يجب أن يكون في البلد الذي يستأجر فيه سكنه اذ لا يعقل أن يخول المشرع المستأجر رخصة اسقاط حق المالك في طلب الاخلاء بأن يعرض عليه وحدة سكنية في بلد آخر .

وجدير بالذكر أنه يقصد بالبلد في هذا الشأن حدوده المعينة وفقا لقانون نظام الحكم المحلي (رقم ٤٣ سنة ١٩٧٩) ، ولا يصح الأخذ في ذلك بما ورد بشأن تبادل المستأجرين مساكنهم بسبب بعد موقع العمل لكل من راغى التبادل عن محل اقامته في اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ أو في اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩ من اعتبار القاهرة والجيزة وشبرا الخيمة بلدا واحدا هو القاهرة الكبرى (١٤) ، لأن ما ورد في هذه اللوائح يعتبر خروجاً على الأصل مقصوراً على تبادل الشقق بين المستأجرين لا يجوز الأخذ به في تطبيق المادة ٢/٢٢ من القانون ١٩٨١/١٣٦ ، كما لا يجوز الأخذ به في تطبيق حكم المادة ١/٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ التي تحظر على الشخص احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض . وقد أخذت هيئتا الدوائر الجنائية والدوائر المدنية والتجارية والأحوال الشخصية مجتمعتين بهذا الرأي في حكمها الصادر بتاريخ ٣٠ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٣٨٤ سنة ٥٦ ق .

(٥) وأن تكون الوحدات التي أقامها مستأجر الوحدة السكنية بعد نفاذ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨٢ مازالت مملوكة له حتى تاريخ رفع الدعوى عليه بتطبيق حكم المادة ٢/٢٢ سالفة الذكر (١٥) .

(١٤) انظر عكس ذلك توفيق المطار ط ٢ سنة ١٩٨٢ من ٦١٧ .

(١٥) نقض مدني ١٨ ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٥٠ سنة ٥٨ ق وقد جاء فيه « ان النص في المادة ٢/٢٢ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على =

٢١٦ — الأحكام التي يرتبها نص المادة ٢/٢٢ سالفه الذكر على توافر الشروط التي تقدم بيانها — جعل المشرع من تملك المستأجر بعد تاريخ استئجاره مبنى يشمل ثلاث وحدات على الأقل سببا يجيز للمالك العين المؤجرة أن يكلف المستأجر بالاختيار بين إخلاء مسكنه السدى يستأجره منه وبين الاحتفاظ به مع توفير مكان ملائم للمالك أو من يعينه هذا من أقاربه حتى الدرجة الثانية ، ولكن لا يجيز له أن يطلب إخلاء المستأجر قبل أن يخيره وقبل أن يرفض هذا الأخير توفير مكان ملائم للمالك أو لقريبه (١٦) ، سواء كان المؤجر يريد شغل العين المؤجرة بنفسه أو استغلالها لحسابه أو شغلها بأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية ، سواء أكانوا أقارب من طريق النسب أم أقارب من طريق المصاهرة ، كالأولاد والوالدين وأزواجهم ، والأخوة والأخوات وأزواجهم (١٧) (المادة ٣٧ مدنى) .

= أنه إذا أقام المستأجر مبنى مملوكا له . . الخ ، يدل على أن مناط أعمال حكم هذا النص أن تكون وحدات المبنى الذى أقامه مستأجر الوحدة السكنية تامة البناء ، وصالحة للانتفاع بها . بالإضافة الى أن يكون المبنى ما زال مملوكا له حتى تاريخ رفع الدعوى وذلك تحقيقا للحكمة التي تقيها المشرع من منح هذه الرخصة للمؤجر باعادة التوازن بين مصلحة كل من طرفى العلاقة الايجارية حيث يكون في مكانة المستأجر الاستغناء عن الوحدة السكنية المؤجرة له والاستعاضة عنها بوحدة أخرى في العقار المملوك له أو تنفيذ التزامه بتوفير وحدة مماثلة له لأحد المستفيدين والاحتفاظ بالعين المؤجرة وهو ما لا يمكن تحقيقه إلا ببقاء البناء الذى انشأه في ملكه حتى تاريخ رفع الدعوى وذلك حتى يتيسر له أعمال حقه في الخيار بتوفير مكان بالمبنى لأحد المستفيدين وهو ما يحول دونه انتقال ملكيته للعين قبل رفع الدعوى (وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٨ ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٢٥٠ سنة ٥٨ ق ، ٢٨ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٣٥٠ سنة ٥٨ ق) .

(١٦) قرّب في هذا المعنى العطار ط ٢ ص ٦١١ .

(١٧) قرّب من ذلك ما تقدم في نبذة ١٧١ بشأن من يفيدون من الإجارة بعد وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة ، وقارن عكس ذلك البكرى سنة ١٩٨٢ نبذة ٦١٩ ص ٥٨٤ ، تونيق العطار ط ٢ سنة ١٩٨٢ ص ٦١٨ هامش ١ .

ونرى أن القانون يخول هذا الحق للمالك ، سواء لمصلحته المباشرة أو لمصلحة أحد أقاربه المذكورين (١٨) ، ولا يجوز لأحد من هؤلاء الأقارب أن يقيم هو دعوى الاخلاء على المستأجر ولا أن يستعمل الدعوى المخولة للمالك في هذا الصدد ، لأن المشرع قصد بنص المادة ٢/٢٢ من ق ١٣٦/١٩٨١ التخفيف من القيود الواردة بالامتداد القانوني على حقوق المالك ، ولم يقصد مطلقا انشاء حقوق لأقارب المالك ولو كانوا من أقرب الأقربين له (١٩) .

ولا يشترط في طلب المالك الاخلاء لهذا السبب أن يكون في حاجة الى العين المؤجرة (٢٠) ، لأن هذا الحق لم يشرع لسد حاجة المالك . وإنما شرع لتخفيف القيود الواردة على المالك عند تملك المستأجر ما يصح أن يستغنى به عن العين المؤجرة ، حيث يكون المالك أولى بالانتفاع بملكه ، ومع ذلك فقد راعى المشرع جانب المستأجر حتى بعد تملك هذا الأخير ما يصح أن يستغنى به عن العين المؤجرة ، فأجاز له أن يدرأ دعوى الاخلاء الموجهة اليه بأن يعرض على المالك أن يوفر له في المبنى الذي تملكه مكانا ملائما ينتفع به بنفسه أو بأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية .

والمقصود بالمكان الملائم أن يكون مكانا يفي بالغرض الذي يمكن أن يحققه مالك العين المؤجرة من الانتفاع بها لو استردها من المستأجر ، سواء أكان ذلك بسكنائها بنفسه أو بأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية ،

(١٨) سواء أكانوا أقارب من طريق النسب أو أقارب من طريق المصاهرة (انظر عكس ذلك العطار ط ٢ ص ٦١٨ في هامش) .

(١٩) في هذا المعنى البكري ج ١ ط ٣ سنة ١٩٨٧ نبذة ٦٥٥ ص ٩٥٨ ، وانظر عكس ذلك العطار ط ٢ ص ٦١٩ هامش ٨ .

(٢٠) العطار ط ٢ ص ٦١٨ .

أم باستغلاله إياها فيما تصلح له . وقد قصد المشرع من اشتراط هذه الملاءمة منع المستأجر من التعسف مع مالك العين التي يستأجرها بأن يعرض عليه أقل وحدات المبنى الذي تملكه ، سواء من حيث مساحتها أو من حيث درجة صلاحيتها للانتفاع بها في مثل ما تصلح له العين المؤجرة (٢١) ، وبخاصة لأن المالك لن يدفع له القيمة الإيجارية الكاملة لهذا المكان الجديد ، بل قيمة جعل لها القانون حدا أقصى لا يجاوز مثلى أجره العين التي يريد المستأجر أن يحتفظ بإيجارها (٢٢) . ويدخل في تقدير الملاءمة موقع المكان ومساحته وعدد حجراته فيجب ألا تقل المزايا التي يوفرها المستأجر للمالك عن مزايا الوحدة التي يستأجرها . و من هذا الأخير طالما أن المبنى الذي أقامه يضم وحدة أو أكثر تشبه مثل هذه المزايا الأخيرة (٢٣) .

وفي هذا تقول محكمة النقض أنه إذا رغب المستأجر في استعمال حقه في هذا الاختيار وتقديم عين بديلة عن العين المؤجرة له ، فانه ينبغي أن تكون هذه العين نظيرة للعين المؤجرة في مواصفاتها باعتبارها مسكنا دون اشتراط التطابق بينهما ، وأن تقرير حق المستأجر في الاختيار بين الاحتفاظ بالعين المؤجرة أو تقديم غيرها في عقاره الذي بنائه

(٢١) المعطار ط ٢ ص ٦١٨ .

(٢٢) ومؤدى تعيين حد أقصى للأجرة التي يلزم بها المالك المستفيد من حكم المادة ٢/٢٢ المشار إليها هو أن الأسر أن هذا المالك يستفيد بالمكان الذي يوفره له المستأجر بالقيمة الإيجارية القانونية لهذا الملك . فإذا كانت هذه القيمة أقل من ضعف أجره العين المملوكة له والتي يتسكع مستأجرها بالاحتفاظ بإيجارها ، لم يلزم هذا المالك بأكثر من الأجرة القانونية ، وإن كانت هذه القيمة تجاوز ضعف الأجرة سالفة الذكر لم يلزم بها يزيد على ضعف أجره العين المملوكة له ، ويتحمل مستأجر هذه الأخيرة الفرق بين أجرها القانونية وبين ضعف أجره العين التي يحتفظ هو بإيجارها (في هذا المعنى عزمي البكري ج ١ ط ٣ سنة ١٩٨٧ نبذة ٦٥٨ ص ٩٥٩) .

(٢٣) البكري السابق ذكره نبذة ٦٥٧ ص ٩٥٩ .

يقتضى ذلك التناظر في تكوين الائنتين منع الاعتبار بما يكون له من عوامل أخرى معنوية نشأت عنده نتيجة سكنى العين المؤجرة ردها من الزمن ، يدل على ذلك أن المشرع استهدف بتقرير ذلك النص على ما يبين من تقارير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العمامة ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب تحقيق العدالة بين طرفي العلاقة الايجارية ، وأنه أورد النص ضمن المجموعة الخامسة من مواد القانون التي استهدف بها على ما يبين من العنوان الذي وضعه بها مبينا المقصود من تقريرها وهو « في شأن تحقيق التوازن بين المؤجرين والمستأجرين » (٢٣مكرر) . ويلاحظ أن المستاجر إذا جعل الخيار مستحيلا بفعله فإن التزامه ينقلب الى التزام بسيط محله اخلاء العين المؤجرة (٢٣مكرر ٢) .

(٢٣مكرر) نقض مدني ٢٥ مارس ١٩٩١ في الطعن رقم ١١١٦ لسنة ٥٦ ق .

(٢٣ مكرر ٢) نقض مدني ٢٥ يناير ١٩٩٠ في الطعن رقم ٣٧٩ لسنة ٥٥ ق .

المبحث السادس

وجود خلل بالمكان المؤجر يجعله آيلا للسقوط

٢١٧ — النصوص القانونية والاحالة الى القسم الثانى من هذا الكتاب — نص القانون رقم ١٢١/١٩٤٧ فى المادة ٢ فقرة (٢) منه لأول مرة على اعتبار وجود خلل بالمكان المؤجر يجعله آيلا للسقوط سببا يسوغ للمؤجر طلب اخلاء المكان المؤجر لهدمه وذلك استثناء من حكم تلك المادة الذى قرر الامتداد القانونى لجميع الاجارات وحرم على المؤجر انهاءها ولو بعد انقضاء مدتها الاتفاقية . وحكمة ذلك ظاهرة ، وهى بلا شك المحافظة على سلامة السكان والجيران والمارة من جهة ، وتمكين المؤجر من درء مسئوليته عما قد يصيب الغير بسبب سقوط البناء من جهة أخرى ، اذ ليس من مصلحة أحد أن يبقى البناء الآيل الى السقوط قائما ومشغولا بالسكان دون أن يدعم أو يرمم .

وبناء على هذا النص كان يجوز للمؤجر طلب الاخلاء لهدم البناء الآيل الى السقوط بعد اثبات حالته غالبا بتقرير من مهندس التنظيم تقره اللجنة المشكلة وفقا للقانون ١٩٥٤/٦٠٥ فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط وكانت تسرى على هذا الطلب أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ من حيث اختصاص المحاكم والاجراءات وعدم القابلية للطعن (٢٤) .

(٢٤) وقضت محكمة النقض بأن طلب المؤجر الاخلاء للهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط لا يقبل منه إلا اذا كان مالكا (نقض مبنى ١٢ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٨٦٥ سنة ٥٢ ق) وقضت ببناء على ذلك بأن انتهاء الحكم الى توافر صفة المؤجرة فى رفع دعوى الاخلاء للهدم استنادا الى ما أورده الخبير من انها مالكة للعقار دون التحقق من ثبوت هذه الملكية يجعل الحكم مشوبا بالقصور (الحكم ذاته) .

ومتى قضى باخلاء المكان لهذا السبب . كان ذلك يعتبر انهاء للعلاقة الايجارية . فاذا تم الهدم وإعادة البناء ، فلم يكن المؤجر ملزما بإعادة التأجير الى المستأجر السابق الذى حكم بإخلائه ولم يكن لهذا الأخير أى حق أو أفضلية فى استئجار العين التى أعيد بناؤها أو أى جزء منها ، وكان شأنه فى ذلك شأن أى شخص آخر يرغب فى استئجارها بمقتضى عقد ايجار جديد يتم الاتفاق عليه مع المالك ، ويسرى عليه القانون الذى تخضع له المباني التى أنشئت فى تاريخ إعادة البناء بعد الهدم (٢٥) .

ولأن القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ لم يقتصر على تنظيم ايجار الأماكن الذى خصص له الباب الأول منه ، بل تناول فى الباب الثانى منه حكم المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة ، فإنه قد استبعد من المادة ٢٣ منه (المقابلة للمادة ٢ من القانون ١٩٤٧/١٢١) النص على تحويل المؤجر اخلاء المكان المؤجر بسبب كونه آيلا للسقوط اكتفاء بالتنظيم الكامل للمنشآت الآيلة للسقوط الذى أورده فى الباب الثانى منه (المواد ٣٠ وما بعدها) والذى استبدله بالقانون ١٩٥٤/٦٠٥ المشار اليه .

وظاهر من ذلك أن المشرع لم يعد ينظر الى كون المكان آيلا للسقوط باعتباره سببا يسوع للمؤجر طلب اخلائه استثناء من حكم الامتداد القانونى أى باعتبار الاخلاء للهدم حقا للمؤجر يجوز له أن يترخص فى استعماله أو عدمه ، بل غلب على هذا النظر اعتبار وجود الخلل بالمبنى مهددا مصلحة المجتمع كله وماسا بالنظام العام لا ينبغى أن يترك أمره الى المالك أو المؤجر ، بل يجب أن ينافى بالسلطة

(٢٥) انظر فى ذلك فى ظل القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ٤٢٧ وما بعدها .

العامه (٢٦) •

وهذا ما قرره في الباب الثاني من القانون ١٩٦٩/٥٢ حيث نص في المادة ٣١ على أن تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرر ما ينزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله • ويتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا ، كليا أو جزئيا •

ونص في المادة ٣٩ على أن يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم في أحوال الخطر الداهم اخلاء البناء ، وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة ، من السكان بالطريق الادارى واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير في مدة لا تقل عن أسبوع الا في حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل ، فيكون لها في هذه الحالة الحق في اخلائه فوراً • كما يكون لها في حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار •

ثم جعل القانون للمستأجر في جميع الحالات التى يتم فيها هدم العقار طبقا لأحكام هذا الباب الحق بعد إعادة البناء في شغل وحدة بالعقار المنشأ طبقا للقواعد التى تحدد بقرار من وزير الاسكان والمرافق، فأعطى المستأجر بذلك مزية لم يكن يخولها اياه نص المادة ٢ فقرة (د) من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (٢٧) •

(٢٦) في هذا المعنى استئناف نقاهرة الدائرة ١٩ بتاريخ ٢٩ نوفمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٢٨١ سنة ٩٣ ق • وقد اورد نفس عيساراتنا الواردة في المتن •
(٢٧) انظر في كل ما تقدم ما سيجيء في القسم الثانى من هذا الكتاب •

وقد أصدر وزير الاسكان والمرافق بتاريخ ١١ يوليه ١٩٧٠ القرار رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ بقواعد شغل المستأجر لوحدة بالعقار المنشأ محل العقار المهدوم .

وقد سار على هذا النحو أيضا القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فخصص الفصل الثانى من الباب الثانى منه لتنظيم شئون المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة (المواد من ٥٥ الى ٦٤) ، وهو ما سنتناوله فى القسم الثانى من هذا الكتاب .

المبحث السابع

الرغبة فى هدم المكان المؤجر لاعادة بنائه بشكل اوسع

٢١٨ — اعتبار القانون ١٩٤٧/١٢١ هذه الرغبة مسوغا للاخلاء ثم تقيد ذلك فى القوانين التالية واعادة تنظيمه بالقانون ١٩٧٧/٤٩ — كانت المادة الثانية الفقرة (هـ) من القانون ١٩٤٧/١٢١ المعدلة بالقانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٩ وبالقانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ تنص على جواز طلب الاخلاء « اذا اراد المالك هدم المكان المؤجر لاعادة بنائه بشكل اوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال بشرط أن يشرع فى الهدم فى بحر شهر من تاريخ الاخلاء ويبدأ فى البناء فوراً ، والا كان للمستأجر الحق فى العودة الى اشغال المحل فضلا عن مطالبة المؤجر بالتعويض : ويستثنى من ذلك الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها لدور التعليم الحرة أو الحكومية (٢٨) . ولا يجوز الحكم بالاخلاء الا بعد الحصول على موافقة اللجنة المشار اليها فى المادتين ١ و ٥ من القانون رقم ٣٤٤ لسنة

(٢٨) هذه العبارة الخاصة باستثناء دور التعليم اضيفت بالقانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٩ .

١٩٥٦ في الأحوال التي يتطلب القانون المذكور فيها الحصول على موافقة اللجنة » .

وقد أريد بهذا النص أول الأمر تسهيل هدم المباني القديمة محدودة الانتفاع لاقامة عمارات حديثة مكانها ، لما يؤدي اليه ذلك من مساهمة في تفريج أزمة المساكن (٢٩) .

ثم لوحظ اسراف أصحاب الأملاك المبنية في هدم القوائم منها — ولو لم يكن بلغ من التقدم حدا يسوغ ذلك — لاعادة بنائه من جديد بشكل أوسع لمجرد التخلص من حكم الامتداد القانوني ومن تحديد الأجرة التي يفرضها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، غرؤى ضرورة تقييد استعمال هذه الرخصة باشتراط الحصول على موافقة لجنة خاصة أنشئت بالقانون ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ باسم لجنة توجيه أعمال الهدم والبناء . ثم استبدلت بها موافقة لجنة تنظيم هدم المباني التي أنشئت بالقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ الصادر في شأن تنظيم هدم المباني غير الآيلة للسقوط . وقد نص هذا القانون الأخير في مادته الأولى على أن يحظر داخل حدود المدن هدم المباني غير الآيلة للسقوط، وهي التي لا يسرى عليها القانون ١٩٥٤/٦٠٥ ، الا بعد الحصول على تصريح بالهدم وفقا لأحكام القانون . ونصت المادة ٣ منه على أن يشترط للموافقة على طلب التصريح بالهدم أن يكون قد مضى على اقامة المبنى أربعون عاما على الأقل ، الا اذا رأت اللجنة التجاوز عن هذا الشرط لاعتبارات تتعلق بالصالح العام .

ولاحظ المشرع أن طلبات الاخلاء للهدم لاعادة البناء بشكل أوسع قد أسئء استخدامها وأصبحت وسيلة للضغط على المستأجرين لاخلائهم

(٢٩) يُنظر في تفاصيل تطبيق هذا النص الطبعة الرابعة من هذا المؤلف

وارغامهم على قبول دفع أجرة تجاوز الأجرة القانونية ، فتدخل لالغاء هذه الرخصة بإصدار القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ الذى نص فى المادة الأولى منه على أن « تلتفى كل من الفقرة (هـ) من المادة ٢ والمادة ٣ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، وتعتبر الدعاوى المرفوعة من المؤجر على المستأجر استنادا الى أيهما منتهية بقوة القانون ويوقف تنفيذ الأحكام الصادرة فى هذا الشأن والتي لم يتم تنفيذها حتى تاريخ العمل بهذا القانون وترد الرسوم الى أصحابها » (٣٠) .

وبناء على هذا النص أصبحت الرغبة فى هدم البناء لاعادة بنائه بشكل أوسع لا تصلح حتى مع تقييدها بضرورة الحصول على ترخيص بالهدم من اللجنة المشكلة وفقا للقانون رقم ١٧٨/١٩٦١ أن تكون مسوغا لطلب الاخلاء . فاذا رفع مثل هذا الطلب الى المحكمة بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ (٦ يونيه ١٩٦٥) ، أو عرض عليها بعد هذا التاريخ طلب مقدم قبل ذلك ، تعين عليها رفضه ، بل أن الأحكام التى أصدرتها قبل التاريخ المذكور فى مثل هذا الطلب يمتنع تنفيذها اذا لم يكن تم قبل ذلك .

وقد أخذ القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ بذلك أيضا حيث أغفل فى المادة ٢٣ منه أيراد ما يقابل نص الفقرة (هـ) من المادة الثانية من القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ الذى نص صراحة على الغائه فى المادة ٤٧ منه (٣١) .

(٣٠) ونصت الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ على أنه « كما يوقف العمل بتصاريح الهدم الصادرة طبقا لاحكام القانون رقم ١٧٨/١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المباني اذا كانت متعلقة ببيان سكنية » .

(٣١) فى أثناء مناقشة مجلس الامة نص المادة ٢٣ بجلسة يوم الاثنين ١٤ يوليه ١٩٦٩ اقترح السيد / أحمد الخواجة اضافة فقرة جديدة باعادة =

= النص على دعوى الاخلاء للهدم لاعادة البناء بشكل اوسع لان هناك مبانى كثيرة لسننا قادرين على هدمها ينتفع بها فئة من الناس ، كما ان هناك اراضى كثيرة مقامة عليها دكاكين يستعصى علينا هدمها لبناء مساكن مكانها ، وسأل الحكومة عن السبب الذى من اجله حذف النص الخاص بهذه الدعوى من القانون ١٩٤٧/١٢١ والذى دعا ايضا الى عدم النص على هذه الدعوى فى مشروع القانون المعروض .

فأجاب السيد مستشار مجلس الدولة بان الواقع اننا فى حاجة الى اعادة النص على هذه الدعوى ، وتقرر الحكومة انه يوجد بالقاهرة الان عدد من « الخرابات » فى احسن المناطق مثل شارع طلعت حرب وشارع عبد الخالق ثروت وغيرهما من الشوارع كما ان هناك اراضى مقاما عليها دكاكين فقط ، ولذلك نرجو — اذا وافق المجلس الموقر — ان يعاد النص الخاص بهذه الدعوى .

فقال رئيس المجلس : نرجو صياغة هذه الفقرة كي يتمكن من عرضها على المجلس لبدء رايه فيها .

وعند اخذ الراى على الاقتراحات المتعلقة بهذه المادة ، قال السيد رئيس المجلس ان هناك اقتراحا باضافة فقرة خاصة بالهدم لاعادة البناء بشكل اوسع ، فالوافق على هذا الاقتراح يتفضل برفع يده ، فوافقت الاغلبية على ذلك .

فقال الرئيس اذن فالوافق على المادة ٢٢ مع إحالتها الى اللجنة المشتركة لاعادة صياغتها فى حدود الاقتراحات التى وافق عليها المجلس يتفضل برفع يده ، فوافقت الاغلبية على ذلك .

ومع ذلك فقد صدر القانون خلوًا من النص على الفقرة المشار اليها ولا يبين لماذا سقطت هذه الفقرة من القانون رغم موافقة عليها ، ورغم الاقتناع العام بان المصلحة العامة تقتضى تيسير هدم الخرابات والامكان الضئيلة الفائدة التى تشغل اراضى قيمة تصلح لاقامة عمائر كبيرة عليها تساعد فى تفريج أزمة السكن .

وقد ازداد الشعور العام بمقتضيات هذه المصلحة العامة بعد اقل من ثلاث سنوات منذ صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، فعمدت الحكومة الى وضع مشروع اول لقانون بإجازة الهدم لاعادة البناء بشكل اوسع مع مراعاة حقوق شاغلى الاماكن التى يراد هدمها لهذا الغرض . وأرسلته فى سنة ١٩٧٢ الى مجلس الشعب ليبحثه تهيئدا لاقتراره ، ولم يكتب له الصدور حتى مضت ثلاث سنوات أخرى . وفى هذه الاثناء رأت الحكومة ان الحاجة أصبحت ملحة الى تعديل بعض نصوص اخرى من احكام القانون رقم ١٩٦٦/٥٢ ، فوضعت فى سنة ١٩٧٥ مشروعاً جديداً بتلك التعديلات ومن بينها اضافة ثلاث مواد جديدة بشأن اجازة الهدم لاعادة

ولوحظ على ذلك أن المادة ٤٧ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ نص على إلغاء القانون ١٩٦١/١٧٨ الخاص بتنظيم هدم المباني غير الآيلة للسقوط ، فيعتبر هذا القانون الأخير قائماً وهو يميز للجنة المشكلة طبقاً له اعطاء تراخيص بهدم المباني التي مضى على اقامتها أربعون عاماً على الأقل . ومتى صدرت هذه التراخيص ، فإنه يكون من حق من استحصل عليها أن يقوم بتنفيذها ، وأن ذلك يتعارض مع ما تقدم من إلغاء القانون ١٩٦٥/٢٤ والقانون ١٩٦٩/٥٢ حق طلب الاخلاء للهدم لاعادة البناء بشكل أوسع .

غير أنه بامعان النظر في مختلف النصوص سالفه الذكر ينتفى التعارض ، ويتحدد الأمر كما يلي :

ان المادة ٤٧ من القانون ١٩٦٩/٥٢ قد ألغت القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المعدلة له ومن بينها القانون ١٩٦٥/٢٤ . غير أن هذا القانون الأخير لم تكن كل نصوصه معدلة للقانون ١٩٤٧/١٢١ حتى يشملها كلها الالغاء المنصوص عليه في المادة ٤٧ بالتبعية لالغاء القانون ١٩٤٧/١٢١ بل كانت الفقرة الثانية من مادته الأولى التي جرت بأن « يوقف العمل بتصاريح الهدم الصادرة طبقاً لأحكام القانون ١٩٧٨/

= البناء بشكل أوسع تأخذ مكانها عقب المادة ٢٣ من القانون المذكور بإرقام ٢٢ مكرر ، ٢٣ مكرر أ و ٢٣ مكرر ب ، وقد أقر مجلس الدولة صياغة هذا المشروع الجديد في صيف سنة ١٩٧٥ ثم أقره مجلس الوزراء وأحاله الى مجلس الشعب ، وقد انقضت دورة هذا المجلس قبل أن يتمنى له نظر هذا المشروع .

وفي الدورة التالية بحثت لجنة الإسكان والمرافق العامة بمجلس الشعب هذا المشروع ووافقت عليه بعد تعديلات طفيفة وأحالته الى المجلس بتاريخ ١ يولييه ١٩٧٦ لمناقشته وللإقتراع عليه ، وبعد أن بدأ المجلس مناقشة المادة الأولى منه ، قرر ارجاءه الى الدورة التالية ، ونظر المشروع في تلك الدورة التالية وصدر به القانون رقم ١٩٧٧/٢٩ الذي سنفثول عرض احكامه المتعلقة بهذا الموضوع في القسم الثاني من هذا الكتاب .

١٩٦١ في شأن تنظيم هدم المباني اذا كانت متعلقة بمبان سكنية » ، كانت تلك الفقرة غير معدلة لأي حكم من أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ ولا متعلقة به ، وبالتالي فلا يشملها ما قرره المادة ٤٧ من القانون ٥٢/١٩٦٩ من الغاء النصوص المعدلة للقانون ١٢١/١٩٤٧ تبعا لالغاء هذا القانون الأخير .

فيعتبر نص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون ٢٤/١٩٦٥ قائما وغير ملغى . ويكون حكمه معدلا لأحكام القانون ١٧٨/١٩٦١ في خصوص المباني السكنية دون غيرها . وهو اذ يقرر وقف العمل بتصاريح الهدم الصادرة طبقا لأحكام القانون ١٧٨/١٩٦١ اذا كانت متعلقة بمبان سكنية يقضى من باب أولى بمنع اصدار تصاريح هدم المباني السكنية في المستقبل ، وبالتالي يكون من شأنه قصر نطاق احكام القانون ١٧٨/١٩٦١ الخاص بتنظيم هدم المباني الآيلة للسقوط على المباني غير السكنية فقط (٣٢) .

وبناء على ذلك يمتنع طلب الاخلاء للهدم لاعادة البناء بشكل أوسع بأي حال من الأحوال . ولكن ذلك لا يحول دون أن يستصدر مالك البناء غير السكنى وغير المؤجر للغير تصريحاً بالهدم وفقاً لأحكام القانون ١٧٨/١٩٦١ . ولا يمنعه من تنفيذ هذا التصريح طالما أن البناء الذى يريد هدمه ليس مؤجراً للغير ولا يحتاج هدمه الى طلب اخلائه من أحد .

وبذلك تكون الرغبة في الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع لم تعد وفقاً للقانون ٥٢/١٩٦٩ من مسوغات طلب اخلاء العين المؤجرة وانما

(٣٢) في هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى لوزارتي الاسكان والمرافق والادارة المحلية وهيئة قناة السويس بتاريخ ٢٢ ديسمبر ١٩٦٩ (ملف ٢٧/٢٢/٢٨٧) .

أصبحت فقط مسوغا لاستصدار تصريح بهدم المبنى غير السكنى وغير المؤجر للغير إذا كانت قد مضت عليه أربعون عاما من وقت اقامته (٣٣) ، وذلك طبقا لأحكام القانون ١٧٨/١٩٦١ معدلا بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون ٢٤/١٩٦٥ .

وسيجيء أن القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ قد نظم هدم المباني الآيلة للسقوط وجعل لكل من مستأجرها الحق في شغل وحدة بالمقار الجديد الذى يقام بدلا من المبنى الذى تم هدمه لكونه آيلا للسقوط ، غير أن هذا التنظيم والمزية التى قررها للمستأجر السابق لا يسرى فى حالة هدم البناء غير الآيل للسقوط وإعادة بنائه بشكل أوسع ، وتطبيقا لذلك حكم بأنه إذا كان المقار القديم الذى كان المستأجر يستأجر فيه ثلاثة محلات قد هدم بأمر من مجلس المدينة لاقامة عمارة سكنية على مسطح أكبر ، وليس وفقا لأحكام الباب الثانى من القانون ٥٢/١٩٦٩ ، فإن حكم المادة ٣/٣٩ التى تجيز للمستأجر القديم شغل وحدة بالمقار الجديد لا يسرى فى هذه الحالة (٣٤) .

والحاقا لما تقدم من ازدياد الحاجة الى الترخيص بهدم كثير من الخرائب أو الأماكن التافهة القائمة فى مواقع ممتازة تصلح لاقامة مبان ضخمة فيها تسد متطلبات الوقت الحاضر المتزايدة ، سواء فى مجال الاسكان أو فى مجال مختلف الأنشطة التجارية والصناعية والمهنية والحرفية ، نشير هنا الى أن مشروعات واقتراحات القوانين التى سلف ذكرها قد تمت بلورتها واستقرت صياغتها فى نصوص الفصل الأول من الباب الأول من القانون رقم

(٢٣) وثمة اتجاه فى المشروع الجديد لتعديل قانون اجار الاماكن الى رفع هذه المدة الى مائة عام .

(٢٤) استئناف القاهرة :الدائرة ١٥ اجارات بتاريخ ٢٣ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٨٨٢ سنة ٨٨ ق .

١٩٧٧/٤٩ (المواد من ٤٩ الى ٥٤) ، وستتناولها في القسم الثاني من هذا الكتاب الذى سنجمع فيه كما فعل القانون المذكور بين هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع وبين أحكام المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها •

المبحث الثامن

عودة المؤجر الأصيل أو المؤجر من الباطن

الذى أجر مسكنه لمدة اقامته في الخارج بصفة مؤقتة

٢١٩ - احالة - كانت المادة ٢/٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد أجازت للمستأجر المصرى في حالة اقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر المكان المؤجر له ، مفروشا أو غير مفروش ، وأوجبت على المستأجر من الباطن أن يخليه الى المستأجر الأصيل في موعد لا يجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ اخطاره بالاخلاء ، ويبين من ذلك أن المشرع جعل عودة المستأجر الأصيل من الخارج في هذه الحالة سببا مسوغا لاختلاء المستأجر من الباطن ، فوق أسباب الاختلاء التى تقدم ذكرها (٣٥) •

وقد نص على ذلك أيضا القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في المادة ٤/٣٩ منه فيما يتعلق بالمالك المؤجر المغترب وفي المادة ٤٠ (أ) منه فيما يتعلق بالمستأجر الأصيل الذى يغترب بصفة مؤقتة • وستتناول ذلك في الفصل الثالث الذى يلي هذا الفصل مباشرة •

(٣٥) وكانت تنص على مثل ذلك أيضا المادة ٢/٢ من الامر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ كما نصت المادة الاولى فقرة ثانية من ذلك الامر ذاته على أن للمالك أيضا اذا اقام في الخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر مسكنه مفروشا لو خاليا ، ويكون له حق طلب اخلائه عند عودته من الخارج •

المبحث التاسع

انتهاء اجارة الأجنبي بانتهاء مدة اقامته القانونية في مصر

٢٢٠ — نص القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على انتهاء عقد المستأجر الأجنبي بانتهاء اقامة هذا الأخير القانونية في مصر — لاحظ المشرع أن كثيرين من غير المصريين يستأجرون أماكن في مصر يقيمون فيها فترة معينة ثم يعودون الى بلادهم ويظلون محتفظين بتلك الأماكن المؤجرة اليهم مددا طويلة اعتمادا على امتداد عقود الايجار امتدادا قانونيا بعد انتهاء مدتها الاتفاقية ، ورأى في ذلك اسراغا لا محل للسكوت عليه وخروجا على حكمة النص الذي قرر الامتداد القانوني لعقود الايجار ، اذ أن هذا الامتداد انما تقرر لحماية المستأجر المحتاج الى السكن الذي يستأجره ، لا لتمكين المستأجرين الأجانب من احتجاز الأماكن التي يحتاج اليها المواطنون المصريون لسكناهم ، حتى بعد أن يغادر هؤلاء المستأجرون الأجانب البلاد ويصبح واضحا أنهم يحتجزون تلك الأماكن لغير ضرورة ، ولذلك نص في المادة ١٧/١ من القانون ١٣٦/١٩٨١ على أن تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد .

وهذا النص يجعل عقد الايجار الصادر لغير مصرى ينتهى بقوة القانون ، أى أنه ينتهى من تلقاء ذاته بقطع النظر عن صدور حكم بانتهاء أو عدمه ، وان المحكمة تكون ملزمة بالحكم بانتهاء عقد المستأجر الأجنبي متى طلب منها ذلك وبمجرد ثبوت انتهاء الإقامة القانونية للأجنبي في مصر ، فلا يكون لها في ذلك سلطة تقدير ، ويكون حكمها مقرر لانتهاء العقد وليس منشئا له .

وينتهى العقد على هذا النحو سواء وقع انتهاء اقامة المستأجر

الأجنبي في خلال مدة العقد الاتفاقية وقبل سريان الامتداد القانوني عليه ، أو بعد انتهاء تلك المدة وبعد سريان حكم الامتداد القانوني عليه .

ويسرى هذا النص على عقود التأجير التي تصدر لغير المصريين بعد نفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، أما عقود الايجار الصادرة لغير مصريين قبل ذلك التاريخ والتي مازالت سارية ، فانها لا تنتهي بقوة القانون بانتهاء اقامة غير المصرى في البلاد (١) اذ خصها المشرع بالنص عليها في الفقرة الثانية من المادة ١٧ سالفه الذكر التي جرت بأنه : « وبالنسبة للأماكن التي يستأجرها غير المصريين في تاريخ العمل بأحكام هذا القانون ، يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة المستأجر غير المصرى في البلاد » ، مما مؤداه أن هذه العقود لا تنتهي بقوة القانون كالعقود الجديدة التي نصت عليها الفقرة الأولى من النص ، بل يكون فيها للمؤجر رخصة انهاءها اذا شاء (١مكرر) ، وهذه الرخصة يجوز له النزول عنها صراحة أو ضمنا وتسقط بنزوله عنها ولا تعود بعدوله عن ذلك النزول « وفي هذا الشأن قررت محكمة النقض في حكم لها بتاريخ ٣٠ مايو ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢١٦٩ لسنة ٥٤ ق : « ان نص الفقرتين الأولى والثانية من المادة ١٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع وان وضع في الفقرة الأولى قاعدة عامة مؤداه ان انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم في البلاد ، وأن هذا الانهاء يقع بقوة القانون الا أنه أفرد قاعدة خاصة بالأماكن التي يستأجرها غير المصريين في تاريخ العمل بهذا القانون وهي التي أبرمت عقود ايجارها قبل استحداث

(١) هذا اذا كانت للمستأجر غير المصرى اقامة قانونية في البلاد وقت نفاذ القانون المذكور ، والا فانها تنتهي بقوة القانون (نقض مدني ١٣ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٤١٣ سنة ٥٢ ق) .

(١مكرر) نقض مدني ٤ يونيه ١٩٨٩ في الطعن رقم ٧٠٨ سنة ٥٢ ق .

المشترع لهذا الحكم ، مؤداهما أن يكون طلب انتهائها رخصة للمؤجر ، لا يترخص في استعمالهما الا اذا انتهت اقامة غير المصرى في البلاد .
فاذا انتهت هذه الإقامة حق للمؤجر طلب انتهاء العقد ، كما جاز له ان يتنازل عن استعمال هذه الرخصة ضراحة أو ضمنا . فاذا تنازل عنها لا يجوز له أن يعاود طلب انتهاء العقد استنادا الى انتهاء ذات الإقامة من جديد . اذ كان ذلك ، وكان الثابت أن عقد ايجار الطاعنة لشقة النزاع بدأ منذ ١٠ أكتوبر ١٩٧٧ واستمر الى ما بعد العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في ٣١ يولييه ١٩٨١ فانه يغدو من العقود التي تخضع للقاعدة سالفة أن الذكر ، يترتب على انتهاء اقامة الطاعنة في البلاد بتاريخ ٧ أكتوبر ١٩٨١ يصبح المؤجر مرخصا له في طلب انتهاء ذلك العقد ، وكانت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده تنازل عن استعمال هذه الرخصة بعد انتهاء اقامتها في البلاد بتاريخ ٧ أكتوبر ١٩٨١ بقبوله الأجرة عن المدة من ١٨ أكتوبر ١٩٨١ حتى ٣٠ يونيه ١٩٨٢ ، وأغل الحكم بحث هذا الدفاع ، ولم يقل كلمته فيما اذا كان قبول الأجرة عن هذه المدة دالا أو غير دال على التنازل عن استعمال الرخصة سالفة الذكر ، فانه يكون قد أغفل دفاعا جوهريا ، مما قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى . وهو ما يشوبه بالقصور البطل له الذي يسوجب نقضه دون حاجة لبحث أوجه الطعن الأخرى على أن يكون مع النقض الاحالة « (١مكرر) » .

والمقصود بانتهاء اقامة غير المصرى في البلاد — وهو الذى يترتب عليه انتهاء عقد الايجار الصادر له بقوة القانون — ليس اقامته الفعلية وتواجده بمصر ، بل المدة المرخص له في أن يقيم خلالها في مصر ، لأن

(١مكرر) قضت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ١٣ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٤١٣ سنة ٥٢ في بأن حصول الاجنبى على موافقة مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية على طلبه الترخيص له بالإقامة وبمغادرته البلاد قبل استلامه الترخيص لا يثبت له اقامة في مصر .

الأصل أن غير المصرى لا يجوز له الإقامة في مصر الا بترخيص خاص
ولدة معينة .

وتنص المادة ١٦ من القانون رقم ٨٩/١٩٦٠ في شأن إقامة
الأجانب المعدل بالقانون رقم ٤٩/١٩٦٨ على أنه يجب على كل أجنبي
أن يكون حاصلا على ترخيص في الإقامة ، وعليه أن يغادر أراضي
الجمهورية العربية المتحدة عند انتهاء مدة اقامته ، ما لم يكن قد حصل
قبل ذلك على ترخيص من وزارة الداخلية في مد اقامته (١) . وتنقسم
المادة ١٧ من ذلك القانون الأجانب من حيث الإقامة في مصر الى ثلاث فئات
(١) أجانب ذوى إقامة خاصة ، (٢) وأجانب ذوى إقامة عادية ،
(٣) وأجانب ذوى إقامة مؤقتة .

والفئة الأولى يرخص لأفرادها في الإقامة مدة عشر سنوات
تتجدد عند الطلب ما لم يكن في وجودهم ما يهدد أمن الدولة أو
سلامتها في الداخل أو في الخارج أو اقتصادها القومي أو الصحة
العامة أو الآداب العامة أو السكينة العامة أو كانوا عالة على الدولة .
والفئة الثانية يجوز منح أفرادها ترخيصا في الإقامة مدة أقصاها
خمس سنوات يجوز تجديدها .

والفئة الثالثة يجوز منح أفرادها ترخيصا في الإقامة مدة أقصاها
سنة يجوز تجديدها .

ويبين من نص المادة ١٦ من قانون إقامة الأجانب سالفة الذكر أنه
يجب على الأجنبي أن يغادر أراضي الجمهورية العربية المتحدة عند
انتهاء مدة اقامته ما لم يكن قد حصل قبل ذلك على ترخيص من وزارة
الداخلية في مد اقامته ، ويترتب على ذلك أنه بمجرد انتهاء مدة الإقامة
المرخص بها للأجنبي دون تجديدها قبل انتهائها يتعين عليه مغادرة مصر

وينتهى بقوة القانون ايجار العين التى يستأجرها لسكنه • فإذا جدد ترخيص اقامة الأجنبى بعد انقضاء مدته ، فان ذلك يعتبر ترخيصا جديدا وليس تجديدا للترخيص السابق ، ولا ينفى انقضاء مدة اقامته الأولى ، وبما أن المادة ١٧ يقع حكمها بقوة القانون ، فتنقض اجابة الأجنبى بمجرد انتهاء مدة اقامته التى كانت سارية وقت ابرام العقد ، ولا يمنع من انتقضائها بقوة القانون حصول الأجنبى بعد ذلك على ترخيص بمدة اقامة جديدة •

ومتى انتهى عقد المستأجر الأجنبى بقوة القانون بسبب انتهاء اقامته قانونا ، أصبح شغله العين المؤجرة اليه دون سند من القانون وتعين طرده منها بحكم من القضاء المستعجل أو اخلاؤه منها بحكم من محكمة الموضوع (٢) •

اما اذا اكتسب الأجنبى الجنسية المصرية فى اثناء نظر دعوى الاخلاء وقبل صدور حكم نهائى فيها ، فلا يكون ثمة محل للحكم بانهاء عقده ، حيث تكون زالت عنه صفة غير المصرى (٢ مكرر) •

وتنقض المادة ١٧ سالفه الذكر فى فقرتها الثالثة بأن يكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته قانونا بصحيفة دعوى الاخلاء من طريق النيابة العامة ، سواء باعتبار أنه ليس له موطن معلوم أو أن له موطنا معلوما فى الخارج (المادة ١٣ مراغعات الفقرتان ٩ و ١٠) •

وعلى المؤجر الذى يطلب الاخلاء وفقا للمادة ١٧ سالفه الذكر أن يثبت أن المستأجر الذى يطالب هو باخلائه غير مصرى ، ويقع بعدئذ على هذا الأخير عبء اثبات أنه حصل على الجنسية المصرية أو انه مرخص فى له فى الاقامة بمصر لمدة معينة

(٢) مستعجل القاهرة (الدائرة الثانية) بتاريخ ٢٨ فبراير ١٩٨٣ فى القضية رقم ٧٢٧ سنة ١٩٨٣ م.م.
(٢) مكرر) نقض مسمى ٢٢ نوفمبر ١٩٨٩ فى الطن رقم ١٠١٥ سنة ٥٩ ق .

من مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بوزارة الداخلية ، ولا يفبل منه أى دليل آخر غير ذلك ولو كان دليلا كتابيا ولو كان صادرا من جهة رسمية أخرى ، لأن المصلحة المذكورة هى وحدها المختصة بمنح تراخيص الإقامة للأجانب وتجديدها واعطاء شهادات رسمية بذلك .

٢٢١ — ما يشترط فى الأماكن التى يسرى عليها حكم المادة ١٧ من القانون ١٣٦/١٩٨١ — يشترط فى الأماكن التى يطبق عليها هذا الحكم :

(أولا) — أن تكون وحدات سكنية مؤجرة للسكن ، ويستفاد ذلك أولا من ارتباط هذا الحكم بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامة المستأجر غير المصرى فى مصر وثانيا مما ورد فى الفقرة الرابعة من المادة ١٧ أنها من استمرار عقد الإيجار بقوة القانون لصالح زوجة المستأجر المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا (٢مكرر) ، فلا يسرى هذا الحكم على الوحدات غير السكنية كالجراجات والمخازن والمحلات التجارية والمصانع ، ولا يسرى حتى على الوحدات السكنية المؤجرة لغير أغراض السكنى كالعيادات والمكاتب ، فلا تنتهى إيجارات هذه الأماكن الأخيرة بقوة القانون بمجرد انتهاء مدة الإقامة المرخص بها قانونا دون تجديدها .

ومتى كانت الوحدة المؤجرة وحدة سكنية ومؤجرة لغرض السكنى ، فيستوى أن تكون مؤجرة خالية أو مفروشة ، لأن النص ورد مطلقا وليس فيه ما يبرر تخصيصه بالوحدات الخالية دون الوحدات المفروشة (٣) .

(٢مكرر) فى هذا المعنى توفيق انعطارد ٢ سنة ١٩٨٢ ص ٦١٥ .
(٣) فى هذا المعنى عبد الحميد عمران سنة ١٩٨٢ ص ٢٥٤ ، وصرح عكس ذلك البكرى ١٩٨٢ ص ٤٤١ حيث يقول ان هذا الحكم لا يسرى الا =

على الاماكن الخالية فقط ، فهذه الاماكن هي التي يتركها مستأجروها مغترة دون استغلال بعد مغادرتهم البلاد رغم حاجة المواطنين اليها ذلك لضالة قيمتها الاجارية اذ ما تورنت بالقيمة الاجارية للاماكن المفروشة . اما الاماكن المفروشة فهي متوفرة ولا تمثل أية ازمة ، فضلا عن أن ايجارها منهي بانتهاؤها فلا تثير صعوبة في هذا الشأن . ويدل على ذلك أن المادة نعت في فقرتها الاخيرة على أن يستمر عقد الايجار بقوة القانون في جميع الاحوال لصالح الزوجة الحصرية واولادها ... الخ ، أي أن المسادة ابقّت على حكم الامتداد القانوني للايجار بالنسبة للزوجة والاولاد ، وحكم الامتداد القانوني — كما سبق أن أوضحنا — قاصر على الاماكن الخالية دون الاماكن المفروشة » .

وهذه الحجة مردودة (أولا ، بأنه ليس صحيحا أن الاماكن المؤجرة خالية هي وحدها التي يتركها مستأجروها مغترة دون استغلال بعد مغادرتهم البلاد لضالة قيمتها الاجارية ، أو أن الاماكن المفروشة متوفرة ولا تمثل أية ازمة ، وانما الصحيح أن كثير ان الاماكن المؤجرة مفروشة مؤجرة بأجور لا تزيد الا قليلا عن اجرتها القانونية خالية وحتى لو زادت كثيرا فإن اجرتها لا تمثل عبئا ثقيلا بالنسبة للاجنبي ، وبخاصة لأن هذا الامر تخفف مقاييسه الاقتصادية عن المقاييس المسارية في مصر ، فنجد له لايعزف عن الاحتفاظ بالسكن الذي يستأجره مفروشا ولو لم يكن في حاجة أنه لمدة طويلة ، فضلا عن أن الاتجاهات العامة لقوانين ايجار الاماكن في مصر تدل على رغبة المشرع في الحد من اجارة التأجير مفروشا ، ولا يتفق معها القول بأن للاجنبي الذي انتهت اقامته في مصر الاحتفاظ باجارة مسكنه الذي يستأجره مفروشا والسماح له بالاحتفاظ بهذا المسكن مطلقا ، و (ثانيا) بأن القول بأن اجارة المفروش تنتهي بانتهاؤها فلا تثير صعوبة لا ينفي أن تكون اجارة المفروش لمدة طويلة ، فيعترض على عدم انبساطها بسبب انتهاء اقامة مستأجرها الاجنبي غلق سبيل من سبيل تفريغ ازمة السكن في مصر ، و (ثالثا) أن الحجة المستندة الى عبارة الفترة الاخيرة من المادة ١٧ التي تقول ويستمر عقد الايجار لصالح الزوجة الحصرية واولادها الخ تقوم على تفسير خاطئ لهذه العبارة ، فهي لا تفيد سوى أن العقد لا ينتهي بالنسبة للزوجة والاولاد ، فان كان الايجار مفروشا استمر العقد ليلقى منته وانتهى بعدها لبناء على نص المادة المذكورة بل بناء على النص الذي يقضي بعدم سريان الامتداد القانوني على ايجار المفروش (المادة ١٨ فترة اخيرة من القانون ١٩٨١/١٣٦ التي حلت محل المادة ٣١ من القانون ١٩٧٧/٤٩) ، أما أن كان الايجار خاليا فيلحقه الامتداد القانوني منذ انتهاء مقته الاتفاقية ، سواء انتهت هذه المدة قبل انتهاء اقامة المستأجر الاجنبي وثبت حق زوجته قبل ذلك أو بعده .

وقارن ايضا عكس الوارد في المتن توفيق العطار سنة ١٩٨٢ ص .

(ثانيا) ان يكون المستأجر الأجنبي لم يترك مسكنه قبل انتهاء اقامته قانونا للغير ممن تتوافر فيهم شروط المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، لأنه اذا ترك ذلك المستأجر مسكنه لشخص من هؤلاء تزوجته ، مصرية كانت أو غير مصرية ، أو أولاده أو والديه مصريين كانوا أو أجانب لهم اقامة في مصر ، فان انتهاء اقامته قانونا لا يترتب عليه انتهاء عقده بقوة القانون . بل يعتبر تركا منه لصالح هؤلاء الأشخاص : فيفيدون من الامتداد القانوني وفقا للمادة ٢٩ سالفة الذكر ولا يضارون بانتهاء اقامة المستأجر الأجنبي الذي ترك لهم مسكنه .

(ثالثا) ألا يكون المستأجر الأجنبي قد قدم قبل انتهاء اقامته قانونا بتأجير مسكنه من باطنه أو نزل عن اجارته بناء على إذن كتابي من المالك أو بمقتضى ترخيص نص عليه القانون كالترخيص السدى نصت عليه المادة ٤٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ : أو الذى نص عليه القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٨ بشأن المهجرين من محافظات بورسعيد والاسماعيلية والقناة لأن التأجير من الباطن أو النزول عن الاجارة يكون فى حالتين الحاليتين نافذا فى حق المالك ، فيمتنع على هذا الأخير التذرع بانتهاء اقامة المستأجر الأجنبي لانها عقد المستأجر من الباطن أو المتنازل اليه عن الاجارة .

٢٢٢ — استثناء من حكم انهاء الايجار بسبب انتهاء اقامة المستأجر الأجنبي قانونا — بعد أن قررت المادة ١٧ سالفة الذكر انهاء ايجار مسكن المستأجر الأجنبي بسبب انتهاء مدة اقامته قانونا فى مصر ، أوردت فى فقرتها الأخيرة استثناء من ذلك الحكم حيث قالت :

« ومع ذلك يستمر عقد الايجار بقوة القانون فى جميع الأحوال

نصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا . »

ويستفيد من هذا الاستثناء الزوجة المصرية للمستأجر الأجنبي الذي انتهت اقامته قانونا ، وكذلك أولادها منه سواء كانوا مصريين أو غير مصريين ، بشرط أن تثبت اقامتها واقامتهم معه في العين المؤجرة وقت انتهاء اقامته قانونا في مصر .

والعبرة في ذلك بأقامة الزوجة المصرية أو أولادها من زوجها المستأجر غير المصرى في العين المؤجرة اقامة مستقرة معتادة الى حين انتهاء مدة اقامته قانونا . ولا يلزم استمرار هذه الاقامة مدة معينة قبل انتهاء مدة اقامة المستأجر غير المصرى ، ولا يؤثر في حق الزوجة أو الأولاد المذكورين انقطاعهم عن الاقامة لسبب عارض مؤقت كالسفر في اجازة أو بعثة أو اعارة الخ ، ولكن حقهم في الاستمرار في الانتفاع بعقد الاجارة ، سواء للباقي من مدته الاتفاقية أو طول مدة الامتداد القانونى . ينقضى بمغادرتهم البلاد نهائيا .

وعلى الزوجة والأولاد الذين يتمسكون بحكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٧ أن يثبتوا اقامتهم في العين المؤجرة لزوجها أو وانداهم غير المصرى اقامة مستقرة في العين المؤجرة الى وقت انتهاء اقامة الزوج أو الوالد المستأجر ، وللمؤجر أن ينفى ذلك بكافة الطرق ، ويقع عليه بعد أن تثبت تلك الاقامة أن يثبت انتهاءها باقامة الدليل على مغادرة الزوجة أو الأولاد المذكورين البلاد نهائيا . فإذا أثبت ذلك انتهى الإيجار بقوة القانون وتعين على المحكمة أن تقضى بانتهائه متى طلب منها ذلك .

ولا يقدح في حق الزوجة المصرية في الاستمرار في عقد الإيجار الذى أبرمه زوجها غير المصرى أن تكون هى قد كسبت جنسية زوجها

بالزواج ، لأن نكسها جنسية زوجها لا يفقدها جنسيتها المصرية وبالتالي لا يمنعها من التمسك بهذه الجنسية الأخيرة حيث تكون لها مصلحة في ذلك ، كما هو الشأن في تمسكها بحكم المادة ١٧ فقرة أخيرة من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ موضوع هذا البحث .

المبحث المباشر

الضرورة الملجئة للسكن

٢٢٢ — النصوص — تقدم في نبذة ١٧٣ مكرر ص ٨٩٥ من الجزء الأول من هذا المؤلف أن المادة ٦٠٧ من انتقنين المدنى تنص على جواز الاتفاق على أن يكون للمؤجر أن ينهى العقد اذا جدت له حاجة شخصية نلعين ، وأن المادة ٣ من القانون ١٩٤٧/١٢١ كانت تجيز للمؤجر فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة للسكن أن يطالب إخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد اذا كانت هناك ضرورة تنجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، وأن هذا النص الأخير قد عرض لسبب الإخلاء الوارد في المادة ٦٠٧ مدنى وأدخل عليه فيما يتعلق بالأماكن السكنية فقط تعديلين أحدهما في مصلحة المستأجر والآخر في مصلحة المؤجر حفظا للتوازن بين المصلحتين ، فراعى مصلحة المستأجر بالتشدد في الحاجة التى تطرأ على المؤجر وتسوغ له طلب الإخلاء بأن لميكف بما اشترطته المادة ٦٠٧ مدنى من أن تكون جدت للمؤجر حاجة شخصية للعين ، أي كانت تلك الحاجة الشخصية ، بل اشترط أن تكون هناك ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، وراعى مصلحة المؤجر بأن عمم حقه في انهاء العلاقة الايجارية وإخلاء العين المؤجرة حتى في الحالات التى لا يكون فيها المؤجر قد احتفظ لنفسه بهذا الحق في عقد الايجار . فترتب على نص المادة ٣ المشار اليها تعطيل حكم المادة ٦٠٧ مدنى فيما يتعلق بالأماكن السكنية التى يسرى عليها التشريع الاستثنائى فقط .

كما تقدم بيان أنه إزاء إساءة استخدام الرخصة التي كانت مقررة في المادة ٣ المشار إليها (١) رأى المشرع ضرورة إلغائها ، فأصدر القانون رقم ١٩٦٥/٢٤ ملغيا نص المادة ٣ سالفه الذكر . ويستفاد من المذكرة الإيضاحية لهذا القانون أن المشرع قصد بإلغاء تلك المادة إبطال الإخلاء للحاجة الشخصية فيما يتعلق بالأماكن السكنية إطلاقا ، أى سواء وجد في العقد نص على الاحتفاظ بهذا الحق أو لم يوجد ، وسواء استند هذا الحق إلى نص المادة ٦٠٧ مدنى أو إلى غيره من النصوص .

وجاء القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ خلوا من مقابل لنص المادة ٣ سالفه الذكر (٢) ، فكان ذلك منه إبقاء لآلئائها ، ولإبطال حق الإخلاء للحاجة الشخصية فيما يتعلق بالأماكن السكنية إطلاقا .

وكذلك أيضا فعل القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .

(١) أنظر في تفاصيل استعمال هذه الرخصة وتطبيقاتها المختلفة الطبعة الرابعة من هذا الكتاب من ص ٤٦٨ إلى ص ٥٧٧ .

(٢) غير أن مناقشة مشروع القانون المذكور في مجلس الأمة سجلت أن فئة من الأعضاء كانت ترى أن من أسباب تشجيع القطاع الخاص على إقامة المباني وتفريج أزمة السكن السماح للمالك الذى تجد لديه ضرورة لشغل العين المؤجرة بنفسه أو بأحد أولاده بأن يطلب إخلاء العين من مستأجرها ، ولم توافق الأغلبية في ذلك الوقت على هذا الرأى (تراجع في ذلك مضبطة الجلسة التاسعة والثلاثين لمجلس الأمة بتاريخ ١٢ يوليه ١٩٦٩ منشورة في عدد خاص من المحاماة العدد السابع والثامن من السنة التاسعة والأربعين ص ١٢٤ وما بعدها) .

والواقع من الأمر أنه كلما عز وجود السكن لطالبه واشتدت أزمة المسكن ، فإن الملكية تبدو فاقدة أهم مزاياها إذا كان المالك الذى أجر ملكه ثم احتاج إليه لسكنه بنفسه أو بأحد أولاده لا يسمح له القانون بإخلاء ملكه الذى يكون في غير حاجة لشغله بنفسه في وقت ما احتياطا لتثبوء حاجة لديه إلى شغله بنفسه أو بأحد أولاده ، ولو اضطر الأمر إلى سلوك سبل ملتوية للاحتفاظ بملكه غير مؤجر ، بل أن من شأنه أثناء صاحب رأس =

= المال عن استثمار ماله في إقامة المبنى وتاجيرها إذا كان يتوقع أن نجد له حاجة إلى مسكن آخر له أو لأحد أولاده ولو بعد سنوات طويلة . فيؤثر الاحتفاظ بماله سائلا لإقامة بناء له عنما تجد له مثل هذه الحاجة . وليس من شأن هذا أو ذاك قطعاً أن يساعد على تفريغ أزمة السكن .

وإنما إذا علم المالك أنه لو بنى وأجر إلى الغير ثم طرأت له حاجة شخصية لشغل البناء كله أو بعضه ، يستطيع أن يطالب إخلاء ليسد به حاجته ، فإنه يسهر عليه أن يبنى وأن يؤجر ملكه إلى الغير طالما أنه مطمئن إلى أنه يستطيع أن يطلب إخلاء عند الحاجة إليه ، فيرول بذلك أحد الأسباب المؤدية إلى تفاقم أزمة السكن .

وإذا كان يخشى أن يسيء المالك استعمال هذه الرخصة — كما حدث من بعضهم في ظل المادة ٢ من القانون ١٩٤٧/١٢١ — فإن ذلك يمكن علاجه بفرض بعض القيود على استعمال هذه الرخصة كأن لا يسمح للمالك باستعمالها إلا مرة واحدة في كل عقار يملكه ، أو مرة واحدة كل فترة زمنية محددة . كـ ثلاث سنوات مثلاً ، وعلى أن يعرض المستأجر تعويضاً كافياً يساعد على الحصول على مسكن آخر . كأجرة سنتين مثلاً أو أكثر من ذلك بحد أدنى معين ... الخ .

فيذلك يزال أحد أسباب تفاقم أزمة السكن ويتم توزيع عبء هذه الأزمة بين المالك والمستأجر توزيعاً يتفق مع العدالة ومع المصلحة العامة .

الفصل الثالث

القيود الأخرى المفروضة على حقوق المؤجر أو المالك

والالتزامات الملقاة على عاتقه

المبحث الأول

تقييد حق المؤجر أو المالك في تأجير المكان مفروشا

٢٢٤ — خلاصة حكم الأماكن المؤجرة مفروشة وفقا للقانون

١٩٤٧/١٢١ — سبق في نبذة ١٩ أن بيننا (١) أن الأماكن المؤجرة مفروشة من مال مؤجرها ، سواء أكان هذا هو مؤجرها الأصلي أم كان مؤجرا من الباطن ، كانت تخضع لجميع أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ عدا أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة ، وأن ذلك قد أغرى الكثيرين من الملاك بل ومن المستأجرين على فرش الأماكن وتأجيرها مفروشة حتى يتخلصوا بذلك من قيود الأجرة . فغادى ذلك الى ارهاق فريق كبير من طالبي السكن حيث أصبحوا لا يجدون السكن اللائم 'لا اذا استأجروه مفروشا ودفعوا فيه أجره عالية تبلغ أحيانا أضعاف أجرته القانونية .

ولم تغب عن المشرع منذ البداية ضرورة علاج هذه الحالة ، فنظّمها أولا بالأمر العسكري رقم ٣٦٩ ، ولكن يبدو أنه اقتنع بعدئذ بعدم صلاحية ذلك التنظيم ، فعدل عنه في الأمر رقم ٩٨ وفي القوانين

(١) الجزء الاول من هذا المؤلف نبذة ١٩ ص ١٧٠ وما بعدها .

التالية له ، حتى عاد الى تنظيم هذا الموضوع مرة أخرى في القانون رقم ١٣٣/١٩٦٣ تنظيمًا علق نفاذه على صدور لائحة تنفيذية تبين تفاصيل تطبيقه . ولكن هذه اللائحة لم تصدر قط ، والغالب أن ذلك راجع الى أن وضعها اصطدم بصعوبات عملية متعلقة بتطبيق النظام اللازم لذلك . فبقى تنظيم ايجار الأماكن المفروشة حبرا على ورق ، وظلت أجرة هذه الأماكن حرة طليقة لا تخضع لأي تحديد قانوني : واستمر بسبب ذلك التجاء الملاك والمستأجرين الى طريق تأثيث الأماكن وتأجيرها مفروشة تأجيروا أصليا أو تأجيروا من الباطن يحددون له ما يشاءون من الأجرة ويستزيدون من عدد الأماكن التي يؤجرونها على هذا الوجه رغبة في زيادة أرباحهم من استغلال حاجة طالبي السكن بأى ثمن .

فماضطر المشرع علاجاً لذلك الى التدخل بالحد من رخصة تأجير الأماكن مفروشة (المواد ٢٦ وما بعدها من القانون ٥٢/١٩٦٩) وبإخضاع تأجير أكثر من وحدة سكنية مفروشة لضريبة الأرباح التجارية (المادة ٤/١٦) ، وإلى فرض ضريبة خاصة على تأجير الأماكن مفروشة ولو اقتصر على وحدة واحدة (١ مكرر) .

وفي مقابل الحد من رخصة التأجير مفروشا رأى المشرع أن يخرج الأماكن المؤجرة مفروشة من حكم الامتداد القانوني الذي كان مقررا بمقتضى المادة ٢ من القانون ١٢١/١٩٤٧ ، فنص في صدر المادة ٢٣ من القانون ٥٢/١٩٦٩ ثم في صدر المادة ٣١ من القانون ٤٩/١٩٧٧ على استثنائها من هذا الحكم ، فصار تأجير الأماكن مفروشة — مقيدا في حدود معينة — يتميز عن تأجير الأماكن خالية بميزتين كبيرتين هما عدم سريان أحكام تحديد الأجرة عليه وعدم خضوعه لأحكام الامتداد

(١ مكرر) أنظر قانون العدالة الضريبية (رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨) ثم القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بصدار قانون الضرائب على الدخل (المادة ٢٠) .

القانونى (٢) ، وذلك بشرط ثبوت جدية التأجير مفروشا . أما اذا ثبت أن وصف العين بأنها مؤجرة مفروشة وصف صوري لا حقيقة له ، فلا يجوز للمؤجر التمسك بأى من هاتين الميزتين (٣) .

(٢) غير أن استثناء الاماكن المؤجرة مفروشة من حكم الامتداد القانونى لا يمنع من سريان اسباب الاخلاء عليها المبينة فى المادة ٢٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ومن بعده فى المادة ٢١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ او فى المادة ١٨ من القانون ١٩٨١/١٢٦ (نقض مدنى ٢ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٢٠ - ٢ - ٢٤٥ - ٢٣١) .

ويستتبع استثناء الاماكن المؤجرة مفروشة من حكم الامتداد القانونى أن تسرى على تجديد ايجارها أحكام القانون المدنى فيجدد العقد بنفس شروطه عدا المدة ، ويعتبر التجديد عقدا جديدا لا امتدادا للعقد الاصلى . وإذا انتقلت ملكية العين الى مالك جديد سرى فى حقه التجديد (نقض مدنى ١٢ يونيو ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ - ١٦٣٢ - ٢١٢) .

(٣) راجع ما تقدم فى نبذة ١٩ من الجزء الاول من هذا المؤلف وانظر فى ثبوت جدية التأجير مفروشا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ بتاريخ ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ١٣٧٧ سنة ٩٢ ق وقد جاء فيه قوله :

« ومن حيث أن محكمة أول درجة أصدرت بتاريخ ١٦ فبراير ١٩٧٥ حكما قضى برفض الدعوى مع الزام رافعها المصاريف تأسيسا على أنه اذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على ارادة المتعاقدين ، وأنه لما كان عقدا للايجار يتضمنان صراحة استئجار حجرة مفروشة ومنافعها لقاء اجرة شهرية محددة وقد ذيل كل منهما ببيان للمنقولات المسلمة اليهما بصفة امانة وهى محتويات السكن المفروش ، وكانت عبارات العقدين ظاهرة واضحة ، ومن ثم فلا يجوز للمدعين أن يطلبوا الحكم بصورتيهما فيما تضمناه من أنها يسكن مفروش واعتبارها خاليين من الأثاث ، خاصة وأنهما لم يجحدا استلامهما للمنقولات تثبتة بالعقدين . »

« ومن حيث أن الحكم المستأنف فى محله للأسباب التى بنى عليها ، رافى تأخذ بها هذه المحكمة أسبابا لحكمها هذا وتضيف اليها — ردا على دفاع المستأنفين — أنه فضلا عن أن عبارات العقدين واضحة فى أن المكان المؤجر مفروش ، فإن كلا من العقدين قد تضمن بيانا بالأثاث الموجود بداخل كل حجرة وقد استمرت العلاقة الايجارية بوصف أنها مفروشتان لمدة طويلة دون منازعة من المستأنفين ، وتستخلص المحكمة من ذلك جدية الادعاء الذى اقيمت عليه الدعوى المستأنف حكما ، ولا محل لذلك لاجابة المستأنف الى طلب احالة الدعوى الى التحقيق فى هذا الصدد . »

« ولما كان ذلك وكان الثابت من عقدى الايجار المشار اليهما أن =

ثم رأى الحاكم العسكرى ضرورة التدخل من جانبه لزيادة الحد من تاجير المفروش ، ونص على ذلك فى الفصل الأول من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ •

ولما صدر القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ الذى حل محل القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ وألغى الأمرين العسكريين رقمى ٤ و ٥ لسنة ١٩٧٦ ، وضع هو تنظيما جديدا لتأجير الأماكن مفروشة أدخل به تعديلات هامة على أحكام القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ أصبحت هى السارية الآن مع بعض القيود التى فرضها القانون الجديد رقم ١٣٦/١٩٨١ بالنسبة لما يستحدث من أماكن بعد بدء العمل به •

وجدير بالتنويه أن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد تميز وحده دون جميع قوانين ايجار الأماكن التى تلت به جعل الامتداد القانونى يلحق ايجار الأماكن المؤجرة مفروشة كما يلحق ايجار الأماكن المؤجرة خالية وأن القوانين التالية ابتداء من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد أخرجت جميعها الأماكن المؤجرة مفروشة من حكم الامتداد القانونى وجعلتها تنتهى بانقضاء مدتها وفقا لأحكام القانون المدنى وأن هذا الحكم الجديد متعلق بالنظام العام فيسرى من بدء العمل به على العقود التى كانت قائمة وقته ، فلا يسرى عليها الامتداد القانونى وتنتهى بانقضاء مدتها وفقا للأحكام العامة (٣مكرر) •

= المفروشات المبينة على كل منها تكفى لاعتبار العين مفروشة وتفى بالفرض الذى تم التاجير من أجله •

(٣مكرر) نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٨١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ١٨٦٧-٢٣٦، المستشار السيد خلف فى ايجار وبيع المحل التجارى سنة ١٩٩١ ص ٢٨٧ ، ٢٨٨ ، وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ١٢ فبراير ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٥٤٩ سنة ٤٩ ق وقد قرر أنه لما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المشرع نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار فى القانون المدنى ، وهى واجبة التطبيق على ما أبرم فى ظلها من عقود ، ولا يستثنى من ذلك إلا الأحكام =

= التي صدرت بها تشريعات خاصة ، فانها تسرى بلائز فورى فى نطاق
لاغراض التي وضعت لها دون توسع فى التفسير وكان آخر هذه التشريعات
القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدلة بعض أحكامه بالقانون رقم ١٢٦ لسنة
١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .
وكانت المادة ٣١ من ق ١٩٧٧/٤٩ تنص على أنه فى غير الأماكن
المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر الا لاسباب
الاسباب المحددة فيه ونصت الفقرة الأخيرة من المادة ١٨ من قانون ١٢٦
لسنة ١٩٨١ : « ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها لا تمتد عقود
الأماكن المؤجرة مفروشة » ، مما مفاده أن المشرع أفصح عن اتجاهه بأن
الامتداد القانونى لا يرد على الأماكن المفروشة ، هذا الى أن النص لم
يخصص هذه الصفة باطلاقتها على الأماكن المخصصة لغرض معين دون
آخر ، فيمكن اطلاقها على كافة الأماكن المؤتة بأثاث من عند مؤجرها سواء
كانت مخصصة لغرض السكنى او لغرض ذلك من الأغراض . فكل مكان
أذن يصلح أن يكون محلا للتأجير مفروشا ، ومن ثم يتعين الرجوع بشأه
الى حكم القانون المدنى فى هذا الخصوص وذلك باستثناء نص المادة ٤٦
من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . ومن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه اذا كان
الغرض الاساسى من الإيجار ليس هو المكان فى ذاته وانما ما اشتمل عليه
من عناصر مادية أخرى كعدد وآلات فى منشأة صناعية او عناصر معنوية
كسعة تجارية فى منشأة تجارية وان المكان لم يكن الا عنصرا ثانويا ، فان
الإجارة تخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى دون قوانين الإيجار
الاستثنائية . لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق ومن عقد الإيجار
موضوع النزاع أنه انصب على تأجير محل بهنقولات المينة بالكشف المرفق
به لاستعماله فى عرض وبيع الأسماك بكافة أنواعها وكان الحكم المطعون
فيه قد أتم قضاءه فى هذا الخصوص على سند من قوله : « وحيث أن المقرر
أن عقد إيجار المتجر بالجدة يخرج عن نطاق القوانين الاستثنائية ، فلا تمتد
إيجارته وانما يخضع للقواعد العامة ، فانه يكون قد التزم صحيح القانون
ويضفى النعى عليه بهذا السبب على غير أساس » .

وايضا نقض مدنى ٢٠ ديسمبر ١٩٨٢ مجموعة أحكام النقض ٣٢ --
١١٧٨ - ٢١٢ وقد قرر أن قواعد القانون المدنى هى التى تنظم كيفية انتهاء
الإيجار بانتهاء مدته بالنسبة لقود إيجار الأماكن المفروشة التى لاتخضع
لقواعد الامتداد القانونى ، ولما كان مفاد نص المادتين ٥٦٣ ، ٥٩٨ مدنى
أن المتعاقدين اذا اتفقا على تحديد مدة فى العقد ينتهى بالتقضاءها الإيجار ،
فانها يريدان بذلك أن القدينته بمجرد انقضاء المدة دون أى إجراء آخر
فلا حاجة عندئذ للتشبيه بالإخلاء مادام التشبيه ليس مشروطا فى العقد . أما
اذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة او تعذر اثبات
المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المينة لدفع الأجرة . فاذا اعتبرت
مدة الإحارة هى المدة المحددة لدفع الأجرة فان الإيجار لا ينتهى بمجرد انتهاء==

وما يرد على تأجير المالك مفروشا من الأماكن المعدة للسكنى،
يرد أيضا على غيرها من الأماكن أيا كان الغرض من تأجيرها كتأجير
محل بالأرغف والدواليب والموازين اللازمة لاستغلاله متجرا ، وتأجير

= المدة المحددة لدفع الاجرة . بل لابد من أن يبين أحد المتعاقدين على الآخر
بالاخلاء في المواعيد التي ذكرتها المادة ٥٦٣ مدنى ، وفي هذا المعنى نقض
مدنى ٣ يناير ١٩٩٠ في الطعن رقم ٢٥٤٢ سنة ٥٥ ق وقد جاء فيه أنه من
المقرر في قضاء هذه المحكمة أن اجرة الامكن المؤجرة مفروشة باثاث من
عند مؤجرها لا تخضع للتحديد القانونى يسئوى في ذلك أن تكون العين
مؤجرة لغرض السكنى او لغير ذلك من الأغراض ، الا ان شرط ذلك الا
يكون تأجيرها مفروشة سوريا بقصد التحليل على أحكام القانون والتخلص
من قيود الاجرة ، ولذلك فانه يلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا ان يثبت
ان الاجارة شملت بالاضافة الى منفعة المكان في ذاته مفروشات او منقولات
كافية للغرض الذى قصده المتعاقدان من استعمال المكان مفروشا ، ولا
يلزم في العين المؤجرة لاستغلالها في الاعمال التجارية ان تشمل فضلا عما
بها من مفروشات على المقومات المعنوية للمتجر . ولحكمة الموضوع تقدير
جدية الغرض او صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستتبطه
منها من قرائن قضائية اذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في
العقد بانها مؤجرة مفروشة . لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم
المطعون فيه انه واجه دفاع الطاعن في هذا الشأن واتام قضاءه برفض
الدعوى لانتفاء الصورية والتحليل على أحكام القانون على سند من أن
العين قد اجرت مفروشة اخذا بما ورد بتقرير الخبير من أن عين النزاع
جهزت بأدوات ومنقولات بمعرفة الشركة المؤجرة — وهو ما أوضحه الخبير
تفصيلا في تقريره بعد معاينة محل النزاع ، وخلص الحكم الى أن الاثاث
الذى زودت به العين يتناسب مع تائينه كصالة عرض للاجهزة الكهربائية
والإلكترونية بما بنى بالفرض الذى اجرت من أجله . واذا كان تحصيل فهم
الواقع في الدعوى من شأن قاضى الموضوع وحده ، فله السلطة التامة في
تقدير أعمال أهل الخبرة والموازنة بين آرائهم فيها بخلفون فيه وترجيح
ما يطمئن الى اتقائه مع صحيح الواقع مادام استخلاصه سائفا وله أصل
ثابت بالأوراق وهو لا يلزم من بعد بالرد استقلالاً على ما وجه لتقرير
الخبير — الذى اطمان اليه — من طعون اذ هو غير مكلف بتتبع الخصوم
في مختلف أقوالهم وحججهم مادام أن قيام الحقيقة التي افتتن بها وأورد
دليلها ، فيه الرد الضمنى المسقط لتلك الأقوال والحجج . ولما كان ما خلص
اليه الحكم على النحو المتقدم سائفا له أصل ثابت بالأوراق ويؤدى الى
النتيجة التى انتبى اليها فانه لا تثريب عليه ان هو اغفل الرد على ما ورد
بصورة تقرير الخبرة الذى قدمه الطاعن الى محكمة أول درجة ، ويكون
الذى برمته على غير اساس (السيد خلف ص ٢١١ ، ٢١٢) .

مبنى مزودا بالماكينات اللازمة لتشغيله مصمما لتقطيع الأخشاب وتصنيعها ، ويكفى لاعتبار المحل مؤجرا مفروشا أن يزوده المؤجر بمنقولات من عنده تفي بالغرض المؤجر من أجله . ولا يشترط أن يشمل الايجار العنصر المعنوي للمحل التجارى كالسمة التجارية ، ذلك أن تأجير المحل مفروشا يختلف عن بيع الجذك . فالأول لا يشمل سوى العنصر المادى المتمثل فى المكان وما ورد به من منقولات أما الثانى ، فهـ يشمل بالإضافة إلى ذلك العنصر المعنوى للمحل التجارى (٣مكرر) .

٢٢٥ - تقييد القانون حق تأجير الأماكن مفروشة - ازاء تجربة السنين الطويلة السابقة رأى المشرع فى القانون ١٩٦٩/٥٢ علاج مشكلة الأماكن التى تؤجر مفروشة من ناحية الحد من هذا النوع من التأجير والاقبال من عدد الأماكن التى تؤجر على هذا الوجه (٤) واستغنى بذلك عن تحديد أجرتها نظرا للصعوبة العملية التى تكتنف هذا التحديد . وقد أفرد المشرع لتنظيم ايجار الأماكن المفروشة الفصل

(٣مكرر) نقض مدنى ٨ يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٦٥٩ لسنة ٥٢ ق . السيد خلف ص ٢٧٣ ، وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ١٨ ابرابر ١٩٩٠ فى الطعن رقم ٢٤٥٠ سنة ٥٥ ق ، ٢٧ ابريل ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٤٧٥ سنة ٥٢ ق ، السيد خلف فى ايجار وبيع المحل التجارى سنة ١٩٩١ مس ٣١٥ ، نقض مدنى ١٤ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٨ سنة ٥٥ ق .

(٤) ويلاحظ ان القيود التى ترد على حق تأجير الأماكن مفروشة مخصود بها غل يد المؤجر فى ذلك سواء كان مؤجرا أصليا كما هو شأن المالك ، أو مؤجرا من الباطن كما هو شأن المستأجر الاصلى . وقد نصت المواد من ٢٦ الى ٢٩ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على قيود ترد على حق المالك فى التأجير مفروشا ، وأخرى ترد على حق المستأجر الاصلى فى ذلك ، ولكننا ننظر إلى الاولى باعتبارها واردة على حق المؤجر الاصلى . وإلى الثانية باعتبارها واردة على حق المؤجر من الباطن ، حتى يمكننا الجمع بينهما جميعا تحت عنوان القيود الواردة على حق المؤجر فى التأجير مفروشا ، منعا لتجزئة الموضوع وتشبيته بين فصل يتعلق بالقيود التى ترد على حق المالك ونصل آخر يختص بالقيود التى ترد على حقوق المسأجر .

الرابع من الباب الأول من القانون ١٩٦٩/٥٢ (المواد من ٢٦ الى ٢٩)
وضمنه قاعدة عامة واستثناءات محددة ، ثم بين بعض الأحكام التى
تترتب على تأجير الأماكن مفروشة ، وختم الفصل المذكور بحكم انتقالي
يوجب ضرورة تعديل الأوضاع السارية وقت بدء العمل بهذا القانون
لجعلها مطابقة لأحكامه خلال سنة من تاريخ العمل به .

وسار المشرع على هذه الخطة ذاتها فى القانون رقم ١٩٧٧/٤٩
مع بعض تعديلات أدخلها عليها ، فوضع بالنسبة للمؤجر الأسمى أو
المالك قاعدة عامة واستثناءات ، وللمؤجر من الباطن أو المستأجر الأسمى
قاعدة أخرى واستثناءات منها ، وخصص لهذه الأحكام الفصل الرابع
من الباب الأول من القانون وختم الفصل المذكور بالنص فى المادة ٤٧
منه على حكم انتقالي يوجب على المؤجرين الأصليين والمؤجرين من
الباطن لأماكن مفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الأوضاع
السارية وقت بدء العمل بهذا القانون لجعلها مطابقة لأحكامه خلال ستة
أشهر من ذلك التاريخ أو انتهاء العقود أيهما أقرب وأجاز لمجلس
الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التى يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أو
لمدد لا تتجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون .

٢٢٦ — القاعدة العامة فى الحد من حق المالك أو المؤجر الأسمى

فى التأجير مفروشا — تنص على هذه القاعدة العامة المادة ٣٩/١ من
القانون ١٩٧٧/٤٩ حيث تقضى بأنه « لا يجوز للمالك فى غير المصايف
والمشاتي المحددة وفقا لأحكام هذا القانون (٥) أن يؤجر سوى وحدة
واحدة مفروشة فى العقار الذى يملكه .

(٥) صدر بتعيين المصايف والمشاتي قرار وزير الاسكان رقم ٣٣/١٩٧٨ (أنظر ما سيجىء فى النبذة التالية) .

وفي تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالك واحدًا .

وظاهر من ذلك أن المشرع جعل القاعدة فيما يتعلق بالمالك أنه يجوز له أن يؤجر وحدة مفروشة واحدة في كل عقار يملكه ، فإذا تعددت العقارات التي يملكها حق له أن يؤجر وحدة واحدة مفروشة في كل منها (أنظر في ذلك نبذة ١٦٩ من الطبعة السابعة لهذا الكتاب .

ولأن النص ورد مطلقا بأن للمالك أن يؤجر وحدة مفروشة واحدة في كل العقار الذي يملكه ، فيستفيد منه كل من يكون مالكا في الاعتبار أيا كان نصيبه في ملكيته ومهما تعدد مالكو العقار ، فيجوز لكل منهم أن يؤجر وحدة مفروشة من هذا العقار ، فالعقار الذي يملكه ثلاثة أو أربعة يجوز لكل منهم أن يؤجر وحدة مفروشة إذا كان عدد وحداته يفي بحقهم جميعا في ذلك (٦) ، فإن لم يكن يفي بذلك وطلب كل من المالك استعمال حقه فيه جاز لهم تأجير وحدات العقار كلها مفروشة على أن توزع عليهم

(٦) في أثناء مناقشة مجلس الأمة نص المادة ٢٦ بجلسة يوم الاثنين ١١ يولييه ١٩٦٩ قال السيد : سيد زكي : أود أن استفسر عن الموقف بالنسبة لشق التملك ، وهل سيكون لكل فرد يملك شقة من هذه الشقق الحق في تأجيرها مفروشة ؟

وأضاف السيد / محمد البديوي فؤاد أنه يود أن يقول أن سلاك العقارات قد استتوا بسنة جديدة ، ذلك أنهم يقومون بتوزيع أو تسجيل الملاكهم باسم زوجاتهم وأولادهم . فإذا كانت هناك عمارة يملكها تسعة أفراد ، فهل يكون لكل فرد منهم الحق في أن يؤجر شقة مفروشة ، بمعنى هل يكون للمالك وزوجه وأولاده هذا الحق ؟

فقال المقرر أنه بالنسبة لسؤال الزميل السيد زكي وهو الخاص بالشق الملكية أود أن أذكر أن من حق المالك أن يؤجر شقة مفروشة واحدة ، وله هذا الحق باعتبار أن الشقة مملوكة له ولا يملك غيرها . ولذلك ينطبق عليه نص القانون ، أما فيما يتعلق بسؤال السيد العضو البديوي فؤاد وهو الخاص بالموقف في حالة تعدد الملاك فأود أن أذكر أن لكل مالك الحق في تأجير شقة مفروشة .

حصيلة اجارة المفروش بنسبة حصة كل منهم في الملكية .

وفي هذا لا يختلف القانون الحالي رقم ٤٩/١٩٧٧ عن القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ وان اختلف عن الأمر العسكري في أن هذا الأخير لم يكن يسمح للمالك أن يؤجر أكثر من وحدة مفروشة في المدينة الواحدة .

ولكن القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ اختلف في هذا الخصوص عن القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ : (أولا) في أنه قصر هذه الرخصة على الملاك المصريين دون الأجانب حيث نص في المادة ٤٨/١ على أن لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين (٦مكرر) ، و (ثانيا) في أنه اعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكا واحدا بمعنى أنه لا يحق لهم جميعا أن يؤجروا غير وحدة واحدة مفروشة في كل عقار يملكونه في حين أن القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ كان يسمح لكل من هؤلاء الأشخاص أن يؤجر شقة مفروشة في كل عقار يملكه ، فجاء القانون الجديد أكثر تضييقا في حق المالك من الناحيتين .

غير أنه بقي مع هذا التضييق يجيز للمالك تأجير شقق مفروشة مما يملكه بقدر عدد العقارات التي يملكها في المدينة الواحدة دون حد

(٦مكرر) انظر تطبيقا لذلك نقض مدني ٢٧ فبراير ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢١٣٠ سنة ٥٣ ق وقد قرر أن نص المادة ٤٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يقتصر رخصة التأجير مفروشا على المصريين فلا تثبت للفلسطينيين العرب وعلل ذلك بأن النص في المادة الاولى من قانون ٦٦٧ سنة ١٩٦٢ على ٠٠٠٠ يدل وعلى ما افصحته عنه المفكرة الايضاحية على أن المشرع استثنى الفلسطينيين العرب من شرط الجنسية المنصوص عليه في البند ١ من المادة ٦ من قانون ٢١٠ سنة ١٩٥١ مما يسمح بتعيينهم في وظائف الدولة والمؤسسات العامة وعلى أن يعاملوا معاملة المصريين . وكان النص سالف الذكر نصا استثنائيا من القواعد العامة التي تحكم موظفي الدولة والمؤسسات العامة ، ويلزم اعمال نطاقه في حدود الهدف الذي ابتغاه المشرع من وضعه ، ومن ثم فلا يقاس عليه ، ولا تمتد حقوق الفلسطينيين الى حقوق المصريين الاخرى التي لم تشملها النصوص صراحة .

أقصى لذلك ، ولكنه خشى أن يؤدي ذلك براغبى استثمار أموالهم الى تملك الشقق المفردة ، فيعتبر مالك كل شقة مالكا عقارا ويجوز له بهذه الصفة تأجيرها مفروشة باعتبارها الشقة الوحيدة فى العقار الذى يملكه ، ويعدد ذلك دون حد أقصى ، فتكون النتيجة أن يؤجر جميع الشقق المتفرقة التى يملكها مفروشة (٧) ، فيحول بذلك دون تحقق قصد الشارع من الحد من تأجير الشقق المفروشة ، فتغاديا لذلك نص القانون فى المادة ٣٩ فقرة ثالثة منه على أنه اذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة فى عقارات ، فانه لا يكون للمالك فى هذه الحالة سوى تأجير وحدتين مفروشتين فى كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له ، وذلك بنفس الشروط والأوضاع المبينة بهذه المادة ، أى أن يكون له تأجير وحدة واحدة مفروشة بناء على الفقرة الأولى من المادة ٣٩ ووحدة أخرى فى احدى الحالات أ ، ب المنصوص عليهما فى الفقرة الثانية من تلك المادة باعتبارهما استثنائين من القاعدة كما سيجىء فى النبذة التالية .

وبذلك جعل المشرع الحد الأقصى لما يجوز للمالك الشقق المفرزة فى عقارات مختلفة أن يؤجره مفروشا شقتين اثنتين فقط ، وما زاد عن ذلك يكون مخالفا للقانون ، وهذا لا يخل طبعاً بحق المالك فى تأجير وحدة مفروشة فى كل عقار يملكه دون أن تكون وحداته مملوكة ملكية مفرزة .

ولأن هذه القاعدة تتعلق بالنظام العام ، فانها (أولا) تسرى حتى على الايجارات المعقودة من قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ / ١٩٧٧ (٨) ، و (ثانيا) تستتبع بطلان العقد المخالف ، أى بطلان عقد

(٧) انظر الهامش السابق .

(٨) وهذا ما يخلص من مناقشات مجلس الشعب فى هذا الشأن عند مناقشته هذه المادة ، وفيما يلى أهم ما جاء ببضبطة المجلس فى هذا =

الخصوص : (مضبطة الجلسة التاسعة والسبعين بتاريخ ٢١ يولييه ١٩٧٧) :

رئيس الجلسة :

لدى اقتراح مقدم من السيد العضو فتحي الوكيل ، نصه :

« ولا يسرى حكم هذه المادة بأثر رجعى على المستأجرين قبل سريان هذا القانون » ، بمعنى ان هذه المادة لا يسرى حكمها الا على عقود الايجار التى تبرم من تاريخ العمل بهذا القانون ، فالموافق على هذا الاقتراح يتفضل برفع يده .

(اقلية) .

السيد العضو الدكتور جمال العطيفى :

هناك اقتراحات تقدم من بعض السادة الاعضاء ، وتعرض لآخذ الراى عليها ، دون ان تبدى الحكومة رايا بشأنها ، وتكون النتيجة ان استاذا للقانون ، كالأستاذ الدكتور سليمان مرقس ، يقرأ هذه المناقشات ، ويجد اقتراحات تقدم من السادة الاعضاء ، وترفض ، دون ان يجد رايا للحكومة بشأنها ، ولذا فانى اطلب الحكومة بأن تبدى راياها فى كل اقتراح يقدم من أحد السادة الاعضاء قبل ان يطرح لآخذ الراى عليه ، فقد تقدم الزميل فتحي الوكيل باقتراح ورفض ، وكنا نود ان نستمع الى راى الحكومة فى شأنه قبل أخذ الراى عليه ، لان المسألة ليست مجرد قبول الاقتراح او رفضه . ان الزميل فتحي الوكيل تقدم باقتراح يقضى بالأ يسرى حكم هذه المادة بأثر رجعى ، ورفض ، وقد يقول قائل ان هذا أمر تحكمه القواعد العامة ، ومن ثم لا يطبق بأثر رجعى .

رئيس اللجنة :

لقد سبق ان اثبرت هذه النقطة فى الجلسة الصباحية ، اثناء نظر المادة ١٤١ ودارت مناقشات مستفيضة حول هذه النقطة ، ورفض الاقتراح ، واعتقد ان نفس القاعدة تسرى على الاقتراح المقدم من السيد العضو فتحي الوكيل .

السيد كمال ابراهيم المستشار القانونى لوزارة الاسكان والتعمير :

إذا سمح لى السيد الدكتور رئيس الجلسة ، اود ان اوضح ان هذه النقطة سبق ان اثبرت فى الجلسة الصباحية اليوم ، واوضحت الحكومة ان المسألة ليس لها اثر رجعى ، وانما لها اثر فورى ومباشر ، والمادة ٥٠ من المشروع بقانون تعالج هذا الوضع وشكرا .

==

ايجار الشقة التالية للعدد المسموح به (٩) وتوقع المالك المخالف تحت

= (والمادة ٥٠ المشار اليها هي التي أصبحت المادة ٤٧ من القانون ونصت على أنه في غير الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة ، يجب على المالك والمستأجرين لاماكن مفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقا لاحكام هذا الفصل ... الخ ، وهي صريحة في سريان حكم المواد ٣٩ وما بعدها على عقود الايجار المفروشة المبصرة قبل بدء العمل بالقانون الجديد رقم ١٩٧٧/٤٩) .

(٩) ولان المخالفة لا تتحقق الا بتأجير المالك أكثر من شقة واحدة مفروشة في عقار بذاته ، فان تأجير الشقة الاولى مفروشة في ذلك العقار لا يكون مخالفا للقانون ولا يلحقه البطلان ، وانما تقع المخالفة ويتحقق البطلان في الاجارات التالية لاجارة الشقة الاولى ، وهذا البطلان مطلق لمخالفته النظام العام فيجوز لكل من طرفي العقد الباطل التمسك به ويجوز للمحكمة ان تقضى به من تلقاء نفسها . فاذا تمسك مستأجر احدى الشقق المفروشة المؤجرة من مالك واحد في عقار بذاته بهذا البطلان ، جاز للمؤجر ان يدفع الدعوى بأن يثبت ان اجارة هذه الشقة بالذات لا تقع تحت طائلة البطلان لانها اولى الشقق التي أجراها المالك مفروشة في ذلك العقار ، ولا يجوز في هذه الحالة لذلك المستأجر ان يتمسك ببطلان اجارات الشقق الاخرى لانعدام صفته ومصلحته في ذلك .

(قرب من ذلك استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجار/ بتاريخ ٢٦ مارس ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٣٢٧١ سنة ٩٠ ق المرفوع من العميد فتحى سعد الدين ضد السيدة / غاطمة محمد صدقى) .

واذا تواغر شرط البطلان سالف الذكر وقضى به ، ترتب على ذلك اعادة الطرفين الى ما كانا عليه قبل التعاقد . ولكن لان المستأجر لا يستطيع رد المنفعة عن المدة التي انقضت ، فانه يلزم في مقابلها بالاجرة التي كان متسقا عليها في مقابل الانتفاع .

وليس للمستأجر الذى يقع عقده باطلا بسبب هذه المخالفة ان يتمسك بتحويل عقده الى عقد ايجار مكان خال لأن نظرية تحول العقد الباطل المنصوص عليها في المادة ١٤٤ مدنى تقتضى انصراف نية الطرفين الى العقد الاخر لو علما وقت التعاقد ببطلان العقد الذى أبرماه ، وهذا الشرط متخلف بالنسبة للمؤجر الذى أجر المكان مفروشا .

ويظهر من ذلك ان المصلحة في التمسك بهذا البطلان لا تتحقق عملا الا اذا كان التمسك بالبطلان يريد التخلص مستقبلا من المدة الباقية من العقد اذا كانت تلك المدة طويلة تستحق الاجتناء الى التقاضى .

لما اذا كان الباقي من المدة قصيرا ، فأن كلا من الطرفين يستطيع =

طائلة العقوبة المقررة بالمادة ٧٨ وهي الغرامة التي لا تقل عن مئة جنيه (بعد أن ألغى القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ عقوبة الحبس في خصوص هذه الجريمة) .

وتبعا لذلك فإن الاتفاق الذي يرخص المالك بموجبه الى المستأجر أن يؤجر العين من باطنه مفروشة الى الغير في غير الحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير الأعيان مفروشة ، يقع باطلا ولا ينتج أى أثر ، فلا يحق للمستأجر أن يستند اليه في تأجير العين لا مفروشة ولا خالية من باطنه (١٠) . ويجوز للمالك طلب فسخ العقد واخلاء المستأجر من العين واخلاء المستأجر من الباطن أيضا تبعا له . وذلك لأن المشرع — كما تقول محكمة النقض — رأى أن يتولى بنفسه تنظيم تأجير الأماكن المفروشة على النحو الذي رآه محققا للمصالح العام دون أن يترك للملاك أو للمستأجرين خيارا في تحديد الحالات أو الأغراض التي يجوز لهم فيها ذلك ، وأن القواعد المقررة بنص المادة ٢٦ من القانون ٥٢/١٩٦٩ (وهي التي تقابلها المادة ٣٩ من القانون ٤٩/١٩٧٧) تتعلق بالنظام العام ، مما لا يجوز معه الاتفاق على

= التمسك بانتهاء العقد عند انقضائها إذا لم يكن العقد قابلا للامتداد ، والا بـالتنبية بعدم الرغبة في الامتداد الذي نص عليه العقد ، وهذا هو الغالب .
لذلك ندر رفع دعوى البطلان لهذا السبب ، كما يبين من استقراء احكام المحاكم .

(١٠) في هذا المعنى سمير تناعو ص ٢٧٤ و ٢٧٥ . وقد حكم ترتيبا على ذلك بأن علاوة الـ ٧٠٪ المنصوص في العقد على استحقاق المالك اياها وفقا للقانون مقابل الترخيص للمستأجر بالتأجير من باطنه مفروشا تصبح غير مستحقة بعد سنة من تاريخ العمل بالقانون ٥٢/١٩٦٩ (أى من ١٨ أغسطس ١٩٧٠) إذا كان المستأجر الأصلي ليس في حالة من الحالات التي يجيز له فيها القانون المذكور التأجير من باطنه — مفروشا — (استثناء القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٥ أبريل ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٤٢٩ سنة ٨٨ ق) .

ما يخالفها (١١) •

٢٢٧ — الاستثناءات من هذه القاعدة المتعلقة بالمالك أو المؤجر

الأصلي — نصت المادة ٣٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على ثلاثة استثناءات من هذه القاعدة ونصت المادة ٤٤ منه على استثناء رابع •

فقالَت المادة ٣٩ في فقرتها الثانية :

واستثناء من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في

أى من الأحوال أو الأغراض الآتية :

(١١) نقض مننى ٥ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٢٨٠ — ٢٣٦ ، وقد جاء في هذا الحكم فوق ما تقدم في المتن ما يلى : « النص في المادة ٢٦ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على انه وقد تضمن حكم الفقرة الاولى من هذه المادة قيدين على حق التأجير مفروشا هما : حرمان المستاجر من هذا التأجير وحرمان المالك من تأجير أكثر من شقة واحدة في عقاره ، فان مؤدى الاستثناء من هذه الفقرة — والمنصوص عليه في الفقرة الثالثة من نفس المادة ، هو التحلل من هذين القيدَين معا ، فيحق للمالك تأجير أكثر من شقة كما يحق للمستاجر تأجير شقته ، وبذلك يكون مقتضى الحكم الوارد في الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ سالفة الذكر هو الاذن للمالك والمستاجرين على السواء بالتأجير مفروشا للأغراض السياحية وما في حكمها في المواد المبينة بقرارى وزير الاسكان والمرافق رقمى ٤٨٦ ، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٥ الصادرين تنفيذا لحكم ذلك القانون .. عبارة النص في المادة ٢٦ المذكورة ... يدل على ان المشرع رأى ان يتولى بنفسه تنظيم تأجير الاماكن المفروشة على النحو الذى رآه محققا للصالح العام دون أن يترك للمالك أو المستاجرين خيارا في تحديد الحالات أو الأغراض التى يجوز لهم فيها ذلك ، وكانت المادة ٤٤ من ذلك القانون قد رتبت عقوبة جنائية على مخالفة حكم المادة ٢٦ سالفة الذكر ، فان القواعد المقررة بهذا النص تكون متعلقة بالنظام العام مما لا يجوز معه الاتفاق على ما يخالفه . ولما كان قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ صدر تنفيذا لحكم المادة ٢٦ المشار اليها ، فانه يستمد منها قوته وتكون أحكامه بذلك متعلقة مثله بالنظام العام ... ولما كانت واقعة التأجير مفروشا قد وقعت في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وكانت المادة ٢٦ منه والقرار الوزارى رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ الصادر تنفيذا لها متعلقين بالنظام العام يفض النظر عن أن عقد الايجار الاصلى قد أبرم في أول يولييه ١٩٦١ قبل صدور ذلك القانون ، وكان الحكم المطعون فيه قد أنزل حكم القانون المذكور على واقعة الدعوى ، فانه لا يكون قد عمل قانونا جديدا على واقعة سابقة عليه أخلا لا بقاعدة عدم رجعية القوانين •

(١) التأجير لاحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الاقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب ، أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو بالإقامة بجمهورية مصر العربية (١٢) .

(ب) التأجير للسائحين الأجانب أو لاحدى الجهات المرخص لها فى مباشرة أعمال السياحة بغرض اسكان السائحين وذلك فى المناطق التى يصدر بتحديددها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص (١٣) .

(١٢) هذا النص مطابق للفقرة الاولى من المادة الاولى من القرار الوزارى رقم ٤٨٦/١٩٧٠ الصادر تنفيذا للقانون ١٢٩٩/٥٢ ، مع ملاحظة أن القانون الجديد رقم ١٩٧٧/٤٩ قصر ترخيصه للتأجير مفروشا حتى فى الحدود الضيقة التى قيد بها هذه الرخصة على الملك والمستأجرين المصريين دون سواهم (المادة ٤٨/ ١) ، خلافا لما كان يقضى به القانون السابق من تخويل هذه الرخصة لجميع الملاك مصريين أو غير مصريين .

(١٣) وتطبيقا لذلك صدر قرار وزير السياحة والطيران المدنى رقم ١٢٠ سنة ١٩٧٨ بتاريخ ٢٢ مايو ١٩٧٨ بتحديد المناطق التى يجوز فيها التأجير المفروش للسائحين الاجانب او لاحدى الجهات المرخص لها فى مباشرة اعمال السياحة بغرض اسكان السائحين بمحافظة الاسكندرية ، وقد حدد لذلك ست مناطق فى محافظة الاسكندرية هى :

(١) المنطقة المحصورة بين طريق الجيش شمالا والسكة الحديد جنوبا وشارع قصر المنتزه شرقا والشارع المحد لاراضى المحافظة المباعة لشركة الشمس للاسكان والتعمير غربا .

(٢) المنطقة المحصورة بين طريق الجيش و ٢٦ بوليه شمالا وطريق الحرية وشارع عرابى وميدان التحرير جنوبا والشارع المحد لاراضى المحافظة المباعة لشركة الشمس شرقا وميدان عرابى غربا .

(٣) منطقة رشدى قبلى (ابو النواتير) المحصورة بين طريق الحرية شمالا والسكة الحديدية جنوبا وشارع كمر عبده شرقا وشارع جلفانى غربا .

(٤) المنطقة المحصورة بين طريق الحرية شمالا والسكة الحديد جنوبا وشارع المنارة وشارع رقم ٣ شرقا وشارع الدكتور ابراهيم عبد السيد غربا .

وبيين من عموم هذين النصين أنهما ينطبقان سواء كان المستأجر شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً وسواء كان التأجير مفروشا للسكن أو لغير ذلك من الأغراض إلا ما استثنى (١٣ مكرر) .

وبموجب هذا النص يكون للمالك فوق حقه الأصلي في تأجير وحدة مفروشة في كل عقار يملكه ، أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في كل عقار يملكه لأحد الغرضين المبينين في الفقرتين أ ، ب السابق إيرادهما ، بمعنى أنه يحق له أن يؤجر في كل عقار يملكه وحدة أولى مفروشة دون قيد أو شرط . ووحدة أخرى مفروشة لأحد الغرضين الموصى اليهما ، فكما يتعدد حقه الأصلي في تأجير وحدة مفروشة في كل عقار يملكه ، كذلك يتعدد حقه الاستثنائي في تأجير وحدة مفروشة أخرى لأحد الغرضين سالف الذكر في كل عقار يملكه (٤) . ويستوى

= (٥) طريق ٢٦ يوليه وشارع قصر رأس التين ميدان عرابي حتى سراي رأس التين .

(٦) منطقة الدخيلة .

أما بالنسبة لتحديد المناطق السياحية التي يسري عليها حكم المادة ٢٩ سالف الذكر فيما يتعلق بالبلاد الأخرى غير محافظة الاسكندرية ، فلم نعرز الا على قرار وزارة السياحة والطيران المدني رقم ١٩٧٨/٢٨١ بتحديد المناطق السياحية وفقا لحكم المادة ٣٢ من ق ١٤/١٩٣٩ المعدلة بالمادة الثالثة من قانون المعدلة الضريبية رقم ١٩٧٨/٤٦ (منشور في الوقائع المصرية العدد ١٠٩ بتاريخ ١٠ مايو ١٩٧٩) .

(١٣ مكرر) نقض مدني ١٤ يناير ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٣٦٧ لسنة ٤٨ ق .

(١٤) وقد أوضح ذلك صراحة تقرير لجنة الاسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب حيث جاء فيه : انتهى رأي اللجنة بعد مناقشة المواد سالف الذكر باوسع ما يمكن أن تصل اليه المناقشة من تفصيل وتحليل الى افراد المادة ٤١ لبيان أحوال وحدود المالك في التأجير المفروش ، حيث أجازت له تأجير وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه ويتعدد هذا الحق بتعدد العقارات التي يملكها وذلك دون قيود أو شروط ، واستثناء من ذلك =

في ذلك أن يكون تأجيرهم تلك الوحدات المفروشة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض (١٥)، إلا في حالة التأجير للسائحين أو لأحدى الجهات المرخص لها في مباشرة أعمال السياحة بغرض اسكان السائحين، إذ في هذه الحالة يتعين أن يكون التأجير مفروشا لغرض السكن دون غيره (١٥ مكرر).

= اجازت له تأجير وحدة أخرى مفروشة مقيدة بالاحوال والأغراض المبينة في المادة كما عدلتها اللجنة ، وهي أغراض تستوعب حالات سمر المالك الى الخارج بصفة مؤقتة والتأجير للهيئات الأجنبية وللأجانب وكذا للسائحين ولاجهزة الدولة بغرض الضيافة أو اقلية الخبراء . وغنى عن البيان أن حق المالك الذي كفلته له هذه المادة يتعدد بعدد العقارات التي يملكها .

(١٥) جاء في المذكرة الايضاحية للمشروع المقدم من الحكومة انه غنى عن البيان ان احكام المادة سالفة الذكر تسرى على الاماكن واجزاء الاماكن المؤجرة اساسا للسكنى او لممارسة المهن الحرة او الحرف ، دون ان تنصرف الى المنشآت او المحال العامة والتجارية التي يتم استغلالها بايجدك لانها صور تنظيمها قوانين أخرى ، وليس من المنطقي ان تسرى عليها القواعد احصاه بالتأجير المفروشا .

(١٥ مكرر) نقض مدنى ١٤ يناير ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٢٦٧ لسنة ٤٨ ق وقد جاء فيه : « واذ كان الاستثناء الوارد بالمادة ٢/٢٦ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الصادر بقرار وزير الاسكان انف الذكر تنظيمها له قد استنزم للاستفادة منه توافر شرط ان يكون التأجير من الباطن مفروشا لغرض السكن ، فان القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعمول به من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ انشاء نظر الدعوى قد ضيق نطاق استلزام هذا الشرط وجعله مقصورا على حاله وحده هي التحانه الواردة في المادة ٢٩ ب منه والمحال انبها من المساده ٤٠ هـ من ذلك القانون وهي حالة ما اذا كان التأجير للسائحين الاجانب او احدى الهيئات المرخص لها في مباشرة أعمال السياحة وفي المناطق التي يصدر بتحديدھا قرار من وزير السياحة . ومن ثم ففى غير هذه الحالة اصبح لا يشترط في التأجير من الباطن مفروشا للاجانب المرخص لهم بالعمل او الإقامة في مصر ان يكون بغرض السكن . ومن ذلك الحالة الواردة في المادة ٢/٣٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الخاصة بالتأجير لأحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الاقليمية أو لأحد العاملين بها من الاجانب أو للاجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة في جمهورية مصر العربية . واذ كان هذا النص الذى تضمنه القانون رقم ٤٩ =

وبعد النص على هذين الاستثنائين قالت المادة ٣٩ ذاتها في فقرتها الرابعة :

« كما يكون للمالك اذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة (١٦)

= لسنة ١٩٧٧ أمرا وكانت آثار المركز القانوني الذي كان يتمتع به الطاعنون طبقا للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وتخولهم الحق في طلب الإحلاء وادركها القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل أن تتحقق آثاره وتستقر فعلا بصور حكم نهائي ، فإنه ينطبق عليها . لما كان ذلك ، وكان الطاعنون لا يجادلون في أن تاجير عين النزاع تم لشركة أجنبية مرخص لها بالعمل أو الإقامة في جمهورية مصر العربية ، فإن النعي فيها تضمنه بشأن قصر التاجير من الباطن لغرض السكنى يكون على غير أساس ، ولا يعيب الحكم خطؤه في تقريراته القانونية طالما قد انتهى الى نتيجة صحيحة ، اذ لمحكمه النقض أن تصحح ما وقع بأسباب الحكم من أخطاء قانونية » .

(١٦) وقد سبق أن اثارت عبارة « بصفة مؤقتة » التي كانت واردة في المادة ٢/٢٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بصدد السماح بالتاجير من الباطن مبروشا للمستاجر المصري الذي يقيم في خارج الجمهورية بصفة مؤقتة مناقشة طويلة حول وجوب تحديد المقصود بالاقاية في الخارج بصفة مؤقتة ، وانتهى النقاش الى أن هذه المسألة يجب أن يترك تحديدها لقرار وزاري حتى يكفل لها المرونة ، ولم يصدر قرار وزاري في هذا الشأن قط (انظر المناقشة المشار اليها في الطبعة السابعة من هذا الكتاب ج ٢ سنة ١٩٧٨ ص ١١ هامش ١) .

وقد أثير مثل هذا النقاش عند نظر مشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ بمجلس الشعب بجلسة ٣١ يولييه ١٩٧٧ انتهى الى مثل النتيجة التي انتهت اليها مناقشة هذه المسألة عند بحث مشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ فننقل فيما يلي اهم ما جاء في هذه المناقشة من واقع مضبطة الجلسة التاسعة والسبعين لمجلس الشعب بتاريخ ٣١ يولييه ١٩٧٧ :

قال السيد العضو محمد حمدي عاشور :

ان ضميري غير مستريح عند التصويت على بعض الاقتراحات لان هناك امورا في حاجة الى ايضاح ، وأرجو أن يتفضل السيد / كمال ابراهيم مستشار وزارة الاسكان والتعمير بأن يفسر لنا عبارة « بصفة مؤقتة » الواردة في الفقرة ١ من المادة ٤١ من المشروع الذي أقرته لجنة الاسكان .

.. فما هي الصفة المؤقتة ؟ ومن الذي يحددها ؟

وعلى سبيل المثال اذا سافر أحد الأشخاص الى أحد البلاد العربية =

= وظل هناك لمدة عشر سنوات ، فهل يعتبر ذلك بصفة مؤقتة ، أم يجب تحديد المدة التي تنطبق عليها هذه الصفة ؟

ان المحاكم عندما تصدر احكامها تتوقف امام تفسير « الصفة المؤقتة » ، وحتى نطمئن أرجو ان نستمع الى تفسير عبارة « بصفة مؤقتة » خاصة ان بيننا زملاء قانونيين .

.. كما ان عبارة « بصفة مؤقتة » وردت في مواد تالية لهذه المادة ، لذلك أرجو ان يوضح لنا السيد المستشار وزارة الاسكان والتعمير الصعوبات والمشاكل التي ستواجه المحاكم عند تفسير عبارته « بصفة مؤقتة » الواردة في هذه الفترة وشكرا .

رئيس الجلسة :

أرجو من السيد المستشار القانوني لوزارة الاسكان والتعمير ان يتفضل بشرح عبارة « بصفة مؤقتة » وهل يمكن وضع حد زمني معين اذا تعداه الشخص لا تصبح الصفة المؤقتة منطبقة على حالته ؟

السيد / كمال ابراهيم المستشار القانوني لوزارة الاسكان والتعمير :

ان الصفة المؤقتة في هذا المشروع بقانون هي نفسها الصفة المؤقتة الواردة في القانون ١٩٦٩/٥٢ ، وقد تعذر على المشرع وضع توقيت زمني لاقامة المالك او المستأجر في الخارج ، بحيث يحق له اذا اقام هذه المدة في الخارج ان يؤجر سكنه مفروشا ، والمقصود « بصفة مؤقتة » الا يكون الشخص موظفا دائما وأن تكون اقامته في الخارج محددة ومعلومة سلفا ، وقد سألني السيد / العضو حمدي عاشور عن هذه العبارة صباح اليوم فذكرت لسيادته مثلا بحالة الشخص الذي يعمل سفيرا بوزارة خارجية وطبيعة عمله ان يكون بالخارج ، وان ينتقل من دولة اجنبية الى اخرى . وقد تمتد اقامته في الخارج اكثر من المدة التي تتبادر الى الذهن عن الصفة المؤقتة ، اذ ان المدة التي تخطر على ذهن اي انسان للاقامة في الخارج هي ٣ او ٤ سنوات ، على اساس اننا نفكر في حدود الموظف الذي يصار او يحصل على اجازة للعمل بالخارج .

ولكن هذا المشروع بقانون لم يتعرض لتحديد المدة ، واذا حدثت منازعة بين المالك والمستأجر بهذا الشأن ، فان القضاء هو الذي يراقب توفر شرط المدة المؤقتة ، وهذه المدة مرهونة بأن يكون المالك او المستأجر مقيما في الخارج فعلا ولدة مؤقتة . وقد سبق أن فكرنا كثيرا في وضع حد أقصى لهذه المدة ، ولكن كل الدراسات والاجتهادات التي قمنا بها لم توصلنا الى نتيجة فيها سبق بتحديد مدة بذاتها ، لان هناك حالات وصورا عديدة ووظائف مختلفة ، ومن ثم لم نستطع على الاطلاق ان نضع حدا أقصى للمدة المؤقتة = وشكرا .

= رئيس الجلسة :

هل يمكن القول ان المواطن اذا كان يشغل وظيفة خارج الجمهورية تعتبر اقامته مؤقتة باستمرار ، لان القاعدة أن يعود المواطن الى وطنه الا اذا هاجر ، اننا نحاول الوصول الى معايير نهتدى بها ، ولا يمكننا أن نضع ضابطا أو فاصلا بين المؤقت وغير المؤقت .

السيد العضو توفيق عبده اسماعيل :

.. ارى أن نضع حدا أو توصيفا لمسألة الإقامة المؤقتة في الخارج : والا نتركها على اطلاقها ، حتى لا تقع المحاكم في التطبيق الجزافي عند تحديد « الصفة المؤقتة » ، فيحكم احد القضاة بشكل معين ويحكم قاض آخر بشكل مخالف ، واعتقد أننا لو أثبتنا في مضبطة المجلس تفسيراً لموضوع المسد المؤقتة لا يمكن أن يكون ذلك من الضوابط التي تساعد على حل هذه المشكلة .

رئيس الجلسة :

هناك اقتراح مقدم من السيد العضو توفيق زغلول لتعديل هذه الفقرة ونمسه :

« بشرط الا تقل مدة اقامته الفعلية خارج الجمهورية عن سنة على الاقل » ، أى أنه يضع حدا أدنى للمدة المؤقتة بحيث لا تقل عن سنة ، وليقتض السيد العضو توفيق زغلول بشرح اقتراحه .

السيد العضو توفيق زغلول :

ان المادة ٤١ من هذا المشروع بقانون قد اعطت المالك الحق في تأجير شقة واحدة مفروشة ، ثم استتنت تأجير شقة أخرى في حالة السفر الى الخارج ، ولم يدر في مخيلة المشرع ان مدة بقاء الشخص في الخارج قد تطول ، والمشكلة في هذه المادة انه من الممكن التحاليل لتأجير شقة أخرى مفروشة بدعوى السفر أو الإقامة المؤقتة في الخارج ، في حين ان السفر الى الخارج قد يكون لمدة اسبوع أو ١٥ يوما أو شهر ، ويكون لدى المالك بالتالى مسوغ لتأجير شقة مفروشة . بعد ذلك تنتضى الشهور الثلاثة الخاصة بالانذار ثم يستمر لمدة عام أو عامين ، وبذلك يصبح مؤجرا لشقة مفروشة ثم مؤجرا لشقة أخرى بالتحاليل ، والمقصود بهذا الاقتراح أن نضع حدا أدنى للإقامة في الخارج بحيث يكون هناك ضابط لهذه العملية ، حتى لا يقوم كل من يسافر الى الخارج لمدة عارضة قد لا تزيد على شهر بتأجير شقته مفروشة ، إذ أن هذا يعتبر تحايلا ، ولكن ينص في هذه الفقرة على الا تقل مدة الإقامة في الخارج عن سنة ، فسوف يكون ذلك تنظيما لهذه العملية ، واننى اتساءل : هل يجوز للشخص الذى يقوم يسفر عارض الى =

= الخارج أن يؤجر شقته مفروشة ثم يعود لنبحث عن شقة أخرى لسكنه ؟ هذا ما قصت اليه من اقتراحى ، وشكراً .

السيد المهندس وزير الاسكن والتعمير :

لقد ورد في هذا المشروع بقانون أنه لا يحق لاي شخص أن يحتفظ بأكثر من شقة واحدة في المدينة الواحدة ، وأننى اتساءل : لمصلحة من تترك الشقة مغلقة ؟ وإذا سافر شخص الى الخارج لمدة شهر ، فما المانع من أن يؤجر شقته مفروشة ؟ وهل من مصلحة البلد أن يغلق شقته أم أن المصلحة الشخصية أو الفائدة الشخصية — والمصلحة الشخصية قد تتحول الى مصلحة عامة — تدعو الى أن يؤجر من يسافر الى الخارج شقته لتقيم فيها أسرة أو سائح بدلاً من اغلائها ، وفي هذا أيضاً تحقيق للمصلحة العامة .

xxx

يبين من ذلك أن المناقشة في هذه الحالة انتهت في هذه المرة كما انتهت عند مناقشتها في مشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ الى ترك هذه المسألة مفتوحة يقضى فيها القاضي بحسب ما يرى من ظروف كل حالة على حدة ، فقد يرى أن السفر لمدة طويلة تبلغ عدة سنوات لا يمنع من اعتبار إقامة المسافر في الخارج مؤقتة تبيح له التأجير من الباطن مفروشا ، وقد يرى أن مدة الإقامة في الخارج استطلت الى حد يجعلها بصفة دائمة لا بصفة مؤقتة ، فلا تبيح التأجير من الباطن مفروشا .

وقضت محكمة شمال القاهرة الابتدائية (الدائرة ٦ ايجارات) بتاريخ ٩ ديسمبر ١٩٧٩ في القضية رقم ٢٨٧٣ سنة ١٩٧٨ مدنى كلى شمال القاهرة (قضية الاستاذينى نوار ضد السيد / أحمد محمد المانع) بأنه منى ثبت للمحكمة أن المدعى قد أجر العين محل النزاع الى المدعى عليه بمناسبة سفره بصفة مؤقتة الى الخارج ، وقد نص على ذلك في عقد الاجار صراحة ، فلا ينال من توقيت الإقامة بالخارج طولها أو قصرها طالما أنه لم يثبت أن المدعى قد فارقه نية العودة الى وطنه مرة أخرى ، ومن ثم يكون طلب المدعى اخلاء العين محل النزاع بمناسبة عودته من الخارج للإقامة فيها قائماً على سند من القانون .

وقد ألغى هذا الحكم في الاستئناف ، وطعن في حكم الاستئناف بالطعن بالنقض رقم ١٤٠٥ سنة ٥٠ ق ، وفصل في هذا الطعن برفضه بتاريخ ٢٨ فبراير ١٩٨١ مجموعة أحكام النقض ٣٢ ج ١ — ٧١٤ — ١٣٤ وجاء في أسباب الحكم الناقض ما يلى :

ولئن كان الاصل أن القانون يطبق على المراكز والوقائع التى تنشأ أو تتم في الفترة من تاريخ العمل به الى حين الغائه ، وأن القانون الجديد =

أن يؤجر سكنه (١٧) مفروشا أو خاليا ، وعليه في هذه الحالة أن يخطر

= يسرى بأثر مباشر على ما يقع أو يتم منها بعد نفاذه . الا انه اذا كان القانون قد استحدث أحكاما متعلقة بالنظام العام أفرغها في قواعد أمرة ، فانه يسرى بأثر فوري على النتائج والآثار التي ترتبت بعد نفاذه ولو كانت ناشئة عن مراكز ووقائع تمت قبل ذلك ، وكانت أحكام تحديد الاجرة والامتداد القانوني التي نظمتها قوانين ايجار الاماكن المتعاقبة هي مما يتعلق بالنظام العام باعتبار أن المشرع قصد بها حماية المستاجر ، وكان ما استحدثته المادة ٤/٣٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ من حكم جديد رخص بقتضاء للمالك الحق في أن يؤجر سكنه خاليا أو مفروشا لمدة مؤقتة بفترة اقامته بالخارج يكون له بعدها اخلاء المستاجر منه وفقا لشروط وأوضاع معينة ، وأيضا كانت مدة الايجار المتفق عليها — وذلك على خلاف الاصل المقرر في جميع قوانين ايجار الاماكن وهو الامتداد القانوني لاجارة الاماكن الخالية والذي تنظمه قاعدة أمرة ومتعلقة بالنظام العام باعتباره الركيزة الأساسية التي تحقق حماية المستاجر ، الا أن المشرع استهدف بهذا الاستثناء الى جانب التيسير على المالك — مراعاة صوالمح المستاجرين بتوفير المزيد من فرص السكن امامهم ، ولو كانت لمدة مؤقتة ، وكان يؤدي ذلك أن يجري أعمال ذلك الحكم المستحدث في حدود مجاله ونطاقه وغايته سالفة البيان ، فلا يسرى الا من تاريخ العمل به ولا يطبق الا على الوقائع التي تنشأ بعد نفاذه أي على التأجير الحاصل بعده عن سكن المالك الذي يقيم بالخارج وذلك لمستاجر يعلم بواقع هذا التأجير حتى يكون على بينة من أمره . يؤكد هذا النظر ما هو بين من مناقشات مجلس الشعب حول مشروع هذه المادة ، اذ كان قد اقترح وقتئذ اضافة عبارة « ان هذا النص يسرى على العقود السارية الان ... » حتى ينسحب حكمه على تلك العقود ليتسنى للمالك الذين أجروا امالكنهم قبل صدور القانون ان يستعملوا الرخصة التي استحدثها . غير أن مجلس الشعب اطرح هذا الاقتراح لانه ينطوي على مساس بالمرآكز القانونية للمستاجرين الذين استقروا بمساكنهم ، ويتضمن بالتالي سريان القانون بأثر رجعي ، وهو ما انتهى الى اقرار المجلس للنص الحالي دين الموافقة على الاضافة المقترحة في شأنه ، وترتبطا على ما سلف ، فان الحكم المستحدث بالمادة ٤/٣٩ سالف الذكر لا يسرى على وقائع التأجير التي تكون سابقة على صدوره ، والتي اكتسب بموجبها المستاجر للمكان الخالي حقه في الامتداد القانوني لعقد ايجاره طبقا للقانون الذي نشأ في ظله ، وبالتالي لا يكون لذلك الحكم الجديد أي مساس بالمرآكز ااقانونية التي نشأت عن عقود تمت قبل العمل به والتي تظل خاضعة للقواعد الامرة التي تنظمها القوانين التي نشأت في ظلها .

وفي هذا المعنى أيضا نقض مننى ٢٦ أبريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٣٥٥ سنة ٤٧ ق ، انظر هامش ١٨ فيها بعد .
(١٧) جاء في المذكرة الايضاحية لهذا النص انه غنى عن البيان أن =

المستأجر لاخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للاقامة بالجمهورية ، وبشرط أن يمنح المستأجر أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ اخطاره ليقوم باخلاء العين وردها الى مالكها ، والا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانوني وذلك أيا كانت مدة الايجار المتفق عليها » .

وقد جعل القانون ١٩٧٧/٤٩ هذا الاستثناء محدودا بالعلة التي تقرر من أجلها ، وهي اقامة المالك في الخارج بصفة مؤقتة ، فتمتى انتهت هذه الاقامة المؤقتة وعاد المالك الى الجمهورية تعين انتهاء هذا الاستثناء والتزم بهذا الانهاء طرعا العلاقة التأجيرية كلاهما ، فصار واجبا على المالك أن يخطر المستأجر بعودته وبرغبته في انتهاء تلك العلاقة ، وصار واجبا على المستأجر أن يرد العين الى المالك في ظرف ثلاثة أشهر من تاريخ ذلك الاخطار .

فاذا تراخى المالك بعد عودته نهائيا من الخارج في طلب اخلاء المستأجر ، سقط حقه في انتهاء العقد وأصبح للمستأجر حق البقاء في الشقة المؤجرة اليه بالشروط الواردة في العقد (نقض مدنى ٢٨ مارس ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٦٢ سنة ٥٠ ق) .

واذا أخل المستأجر بالتزامه رد العين المؤجرة اليه عند انتهاء مهلة الثلاثة أشهر التي تبدأ من وقت اخطاره بعودة المالك من الخارج ، انتهت عقده بقوة القانون في نهاية تلك المدة وأصبح شغله العين ابتداء من ذلك التاريخ دون سند وجاز طرده بهذه الصفة بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة .

ومما يلفت النظر في خصوص هذه الفقرة الرابعة من المادة ٣٩ أنها

= هذا النص يتعلق بالسكن المملوك لانه لو كان مستأجرا لخضع للاحكام الخاصة بالمستأجر .

لم تقتصر على الترخيص للمالك الذى يقيم فى الخارج بصفة مؤقتة فى تأجير سكنه مفروشا استثناء من حكم الفقرة الأولى ، بل رخصت له أيضا فى تأجيره خاليا ، مع أن الأصل فيه أنه يملك تأجير جميع أملاكه خالية دون حاجة الى مثل هذا الترخيص . ولكن بالتأمل يبين أنه لو ترك الأمر للقواعد العامة وقام المالك بتأجير سكنه خاليا أثناء اقامته فى الخارج بصفة مؤقتة لخضعت اجارته حينئذ لحكم الامتداد القانونى ، وكان من شأن اخضاعها لهذا الامتداد أن يثنى المالك عن تأجير سكنه خاليا حتى يحتفظ به ليقوم فيه عند عودته من الخارج . وقد أراد الشارع تشجيع مثل هذا المالك على تأجير سكنه خاليا أثناء اقامته فى الخارج بصفة مؤقتة ، وذلك بتحويله الحق فى استعادة هذا السكن بمجرد عودته ودون أن يسرى عليه الامتداد القانونى الذى يقرره قانون ايجار الاماكن بصفة عامة . وهذا هو ما يبرر النص فى هذه الفقرة على تحويل المالك حق تأجير سكنه خاليا أثناء اقامته فى الخارج بصفة مؤقتة ليرتب على ذلك ما جاء فى عجز الفقرة ذاتها من التزام المستأجر برد العين الى مالكها فى أجل معين من تاريخ اخطاره بعودة هذا الأخير من الخارج واعتزاه الاقامة فى العين المؤجرة .

وقضت محكمة النقض بأن هذا الحكم مستحدث جاء استثناء من قواعد الامتداد القانونى المتعلقة بالنظام العام ، فلا يسرى الا على وقائع التأجير التالية لنفاذه (١٨) .

(١٨) نقض مبنى ٢٨ فبراير ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٤٠٥ سنة ٥٠ ق (راجع هامش ١٦) ، و ٢٥ مارس ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٩٥ و ٣١١ سنة ٥١ ق .

وفى هذا المعنى أيضا نقض مبنى ٢٤ يونيو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٣٤١ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن ما استحدثه القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى المدة ٤/٣٩ منه من الترخيص للمالك فى أن يؤجر مسكنه خاليا او مفروشا لمدة موقوتة بفترة اقامته المؤقتة بالخارج =

والاستثناء الرابع نصت عليه المادة ٤٤ حيث قالت : « مع عدم
الخلال بأحكام المادتين ٣٩ و ٤٠ يجوز للملاك ولستأجرى الأماكن
الخالية في المصايف والمساكن التي يصدر بتحديددها قرار من وزير
الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص ، تأجير الأماكن
مفروشة طبقا للشروط والأوضاع التي ينص عليها هذا القرار (١٩) ، ٠

= يكون له من بعدها اخلاء المستاجر منه وفقا لشروط واطواع معينة ، وأيا
كانت مدة الإيجار المتفق عليها ، قد جاء على خلاف الأصل المقرر في جميع
قوانين الإيجار الاستثنائية المتعاقبة ، وهو الامتداد القانوني لاجارة الأماكن
الخالية ، والذي تنظمه قاعدة أمرة متعلقة بالنظام العام باعتباره الركيزة
الاساسية التي تكفل حماية المستاجر ، ومن ثم يتعين أعمال هذا النص
المستحدث في نطاق الغاية التي استهدفها المشرع وهي التيسير على الملاك
الى جانب مراعاة صالح المستاجرين بتوفير مزيد من فرص السكن امامهم
ولو كانت لمد مؤقتة ، مما لازمه سريان النص باثر مباشر على وقائع التأجير
التي تجد بعد العمل به حتى لا يبس قاعدة الامتداد القانوني لاجارة الأماكن
الخالية وهي قاعدة متعلقة بالنظام العام .

هذا الى ان حق المالك المؤجر في انتهاء العقد في هذه الحالة مردة
ما جاء بنك المادة من حق تأجير مسكنه ولو خاليا لفترة مؤقتة . واذا كان
هذا الحق في التأجير الموقوت للسكن خاليا غير مقرر في قوانين الإيجار
الاستثنائية السابقة بل على خلاف ما كانت تنص عليه ، فان حقه في طلب
الاخلاء بسبب العودة من الخارج رهين بأن تكون الاجارة قد أبرمت عملا
بأحكامه اى في تاريخ لاحق لسريان القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ حتى يكون
المستاجر على بينة من أمره وانه انما يستاجر المكان خاليا لفترة مؤقتة .

ومما يؤكد هذا النظر ان المناقشات التي جرت في مجلس الشعب بشأن
المادة ٤/٣٩ من القانون المذكور أسفرت عن رفض الاقتراح باضافة عبارة
مؤداها ان ينسحب حكم المادة على العقود السارية والتي أبرمت قبل
صدور القانون ، لان الاقتراح ينطوى على مساس بالمراكز القانونية
للمستاجرين الذين استقروا في مساكنهم ويتضمن بالتالى سريان القانون
باثر رجعى . وترقبيا على ما سلف فان الحكم المستحدث في المادة ٤/٣٩ من
القانون ١٩٧٧/٤٩ لا يسرى على وقائع التأجير السابقة على صدوره والتي
اكتسب المستاجر للمكان الخالي بموجبها حقه في الامتداد القانوني لعقد
إيجاره طبقا للقانون الذى أبرم في ظله ، وفي هذا المعنى ايضا نقض مدنى
٨ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٦٧٩ سنة ٥١ ق ، ١٠ مايو ١٩٨٤ مجموعة
احكام النقض ٣٥ — ١٢٦٥ — ٢٤٢ .

(١٩) قرب من هذا نص المادة ٢٧ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، مع =

= مراعاة نص المادة ٤٨/١ من القانون الحالي رقم ١٩٧٧/٤٩ على أن لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك المصريين .

وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى بتاريخ ٢٤ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٠١٧ سنة ٥٤ ق وقد جاء فيه أنه « ولئن كانت المادة ٢٣ ب من ق ٥٢/ ١٩٦٩ بشأن ايجار الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين — المنطبقة على واقعة الدعوى — تشترط حصول المستأجر على إذن كتابى بالتأجير من الباطن كى لا يدع للوَجَر سبيلا الى طلب الاخلاء ، الا أن تأجير المستأجر للعين الكائنة بمدينة الاسكندرية من باطنه فى موسم الصيف فقط لا يعد تأجيرا من الباطن يبيح الاخلاء طبقا للمادة سالفة البيان ، ذلك لان الصفة العرضية التى يتصف بها هذا التأجير تحمل على التجاوز عنه ، ولأن هذا هو الاستغلال المألوف الذى يتوقعه المالك والذى استقر عليه العرف فى تلك المدينة نظير العلاوة التى يسمح بها القانون ، هذا الى أن التأجير الموسمى لا يفيد عدم احتياج المستأجر الاصلى الى شغل المكان المؤجر ، وهى العلة التى تبرر انتفاعه بحق البقاء فى العين . فاذا تجاوز التأجير شهور الصيف المتواضع عليها من يونيه حتى سبتمبر ، فانه يفقد صفة العرضية ويكون مسوغا لطلب الاخلاء . لا يغير من ذلك أن قرار وزير الاسكان رقم ١٩٧٠/٤٨٧ لم يذكر ضمن مصايف محافظة الاسكندرية التى يجوز فيها التأجير من الباطن وفقا لحكم المادة ٣ من القرار الوزارى رقم ١٩٧٠/٤٨٦ الصادر نفاذاً للمادة ٢٧ من ق رقم ١٩٦٩/٥٢ على المنطقة الواقعة بين محطة الرمل وسراى المنتزه — والتى تقع ضمنها شقة النزاع بكيوياترا — وأورد فى هذا الخصوص مناطق أبى قبر وشاطئ المعصورة وحدائق المنتزه ومناطق الساحل الشمالى الغربى ، لان الاقتصر على ايراد تلك المصايف التى جددت حديثا ، لا يعنى إلغاء المشرع للعرف الذى استقر وجرى مجرى القانون على اباحة التأجير مفروشا فى مدينة الاسكندرية بأكملها ، لما يترتب عليه من شل حركة الاصطيف فى أكثر مناطق المصيف ارتيادا ، وانما يفيد اضافة مناطق جديدة ليسرى عليها ذلك العرف ، وهو ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الامة عن مشروع القانون من أنه « راعى فى الوقت عينه ما يجرى عليه العمل فى شأن تأجير الامكن المفروشة فى المصايف والمشاتى والتيسير فى شأنها » . هذا الى أن وزير الاسكان وبعد أن اعترضت محافظة الاسكندرية على ما تضمنه القرار الوزارى رقم ٤٨٧ سنة ١٩٧٠ من اسقاط لوسط مدينة الاسكندرية كمناطق لمصايف يجوز التأجير فيها مفروشا طبقا لنص المادة ٢٧ من ق ١٩٦٩/٥٢ عاد وأصدر قراره الرقم ١٩٧١/٢٦٤ بتقويض محافظ الاسكندرية فى الاختصاص الذى أولته اياه الملة سالفة الذكر ، وترك له وحده داخل حدود المحافظة تعيين المناطق التى يسرى عليها حكم المادة ٣ من القرار الوزارى رقم ٤٨٦/١٩٧٠ ، مما يشير الى ابقاء الحالة على ما كانت عليه قبل صدور القرار رقم ٤٨٧/١٩٧٠ اعتدادا بالعرف السائد . يؤيد =

وقد صدر قرار وزير الاسكان رقم ١٩٧٨/٣٣ بتحديد المصايف والمشاتى المشار اليها وقد شمل مدينة الاسكندرية بأكملها ، غايد بذلك العرف (١٩ مكرر) الذى كانت المحاكم قد أخذت به فى ظل القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ (٢٠) .

وقد نص هذا القرار على ان يجوز للمستأجرين المقيمين فى هذه الاماكن ان يؤجروا مساكنهم مفروشة لمدة لاتجاوز اربعة شهور سنويا خلال موسم الصيف أو الشتاء بحسب الاحوال ويجوز للطلبة

= هذا النظر انه بعد صدور القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى شأن بيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر — والذى حل محل القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ — ما لبث أن صدر قرار وزير الاسكان رقم ١٩٧٨/٣٣ نفاذا له بتعيين المصايف والمشاتى التى يجوز فيها للمستأجرين التاجير مفروشا . باسطة هذا الحق على مدينة الاسكندرية بأكملها .

وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٥ مارس سنة ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٢٩ سنة ٤٧ ق ثم حكم حديث بتاريخ ١٧ يناير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٤٢ سنة ٥٢ ق جاء فيه أن مفاد قرار وزير الاسكان رقم ٣٣ سنة ١٩٧٨ المعدل للقرار رقم ٤٨٦/١٩٧٠ والصادر نفاذا للمادة ٤٤ من ق ٤٩/١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢٧ من ق ١٩٦٩/٥٢ أن للمستأجرين غير المقيمين فى تلك الاماكن — المصايف والمشاتى ومنها مدينة الاسكندرية بأكملها — الذين يشغلون السكن لمدة لا تقل عن شهر فى السنة خلال الموسم أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة او مدد مؤقتة خلال السنة « . ومفاد ذلك صراحة انه طالما ثبت لمحكمة الموضوع أن مستأجر المكان بمدينة الاسكندرية — وهى مصيف بأكملها — غير مقيم به سوى مدة لا تقل عن شهر خلال الموسم ، فانه يجوز له تاجير هذا المكان مفروشا من الباطن اعمالا للرخصة المخولة له طبقا لهذا القرار لمدة او لمدد مؤقتة خلال السنة .

(١٩ مكرر) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٧ مارس ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٣٦٦ سنة ٤٩ ق ، ٢٣ فبراير ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٧٠٨ سنة ٤٨ ق ، ٢٠ فبراير ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ — ١ — ٥٦٨ — ١١١ ، ١٥ مايو ١٩٨٥ طعن رقم ١١٨٢ سنة ٤٩ ق .

(٢٠) وفيها يلى بيان الجهات التى نص القرار المذكور على اعتبارها مصايف او مشاتى :

=

المحافظة	المصلي	المشاتي
سيناء	— مدينة العريش	
بورسعيد	— مدينة بور سعيد وبور نؤاد	
القاهرة		— منطقة المقطم — منطقة حلوان
مطروح	— مدينة مرسى مطروح	— واحة سيوة
الاسماعيلية	— مدينة الاسماعيلية بكالها — مدينة فايد بكالها	
البحيرة	— رشيد كما هو موضح بالحروف (ا ، ب ، ج ، د ٢)	
الاسكندرية	— منطقة ابو قير — منطقة شاطئ المعصرة السياحية — منطقة حدائق المنتزه — منطقة العجى وما بعدها من الساحل الشمالى الغربى حتى نهاية حدود محافظة الاسكندرية — مدينة الاسكندرية بكالها فى المدة من يونيو الى سبتمبر من كل عام	— منطقة كاج مريوط حتى حدود العامرية من ناحية الجنوب الغربى
الفيوم	— مدينة الفيوم بكالها — منطقة بحيرة قارون وتشمل المناطق الواقعة على البحيرة فى مركزى	— مدينة الفيوم بكالها — منطقة بحيرة قارون وتشمل المناطق الواقعة على البحيرة فى مركزى

والموظفين لأكثر من أربعة أشهر (مكرر) ، وللمستأجرين غير المقيمين في تلك الأماكن الذين يشغلوه المساكن لمدة لا تقل عن شهر في السنة خلال الموسم ان يؤجروا مساكن بها مفروشة لمدة أو لمدد مؤقتة خلال السنة (٢١) .

سنورس وابشواي — منطقة عين السيلين الواقعة بدائرة مركز سنورس	سنورس وابشواي — منطقة عين السيلين الواقعة بدائرة مركز سنورس	
	— رأس البر	دمياط
	— جبسة	الدقهلية
— حمامات الرمل الساخنة في جميع أنحاء قطاعات الحافظة		الوادى الجديد
— حمامات المياه الساخنة بمنطقة الدراخلة		
	— بلطيم	كفر الشيخ
	— منطقة سادس بيتش	المسويس
	— منطقة الكبانون	
	— العين الساخنة	
	— رأس أبو الدرج	
	— مدينة بور توفيق	
	— منطقة حوض الدرج	
	— منطقة كبريت	
	— منطقة عيون موسى	

(٢٠) نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٨٢٤ سنة ٤٤ ق مجلة
القضاة عدد يناير يونيه سنة ١٩٨٤ ص ٣٧٩ .
(٢١) نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ —
١٤٣ — ٢٨ ، نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ١٠١٧ سنة
٤٥ ق ٢ ، ديسمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٩ سنة ٥٠ ق ٢١ ، ديسمبر =

وقضت محكمة النقض تطبيقاً لهذا القرار بأن التأجير مفروشا في المصايف والمشاتي مقيد بمدة لا تتجاوز أربعة أشهر في العام (٢٢)، إلا إذا كان للطلبة أو الموظفين (نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٨٢٤ سنة ٤٤ ق ٠ مجلة القضاة يناير — يونيه ١٩٨٤ ص ٣٧٩) .
أما إذا جاوز هذه المدة ، خرج عن نطاق التأقيت بفترة الصيف التى يجوز فيها التأجير من الباطن مفروشا دون إذن كتابى من المالك ، وجاز اعتباره مسوغا لطلب الاخلاء (٢٢مكرر) (راجع نبذة ١٨٩) .

٢٢٧مكرر — استثناء آخر تقرر بنص المادة ١٣ من ق ١٣٦/١٩٨١

— تنص المادة ١٣ من القانون ١٣٦/١٩٨١ على أن « يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو للتأجير المفروش فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص فى اقامته أو يبدأ فى انشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى ، وذلك دون اخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكن وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى » .

ومفاد ذلك أن المالك الذى يبدأ فى انشاء مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة بعد ٣١ يوليه ١٩٨١ يجوز له أن يؤجر مفروشا فى غير حالات الاستثناء سالفة الذكر وحدة أو وحدات مفروشة فى المبنى بشرط ألا تزيد مساحة هذه الوحدات التى يؤجرها مفروشة عن ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وألا يخل ذلك بنسبة الثلثين المخصصة لأغراض السكن بموجب حكم الفقرة الأولى من المادة الأولى .

= ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٩٩٣ سنة ٤٧ ق ، استئناف الاسكندرية (الدائرة ٢٠) بتاريخ ١٤ يونيه ١٩٧٥ الوارد مضمونه فى الهامش ٢ من ص ٣٧ من الجزء الثانى من الطبعة السابعة لهذا الكتاب ، و ١٧ يناير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٤٢ سنة ٥٢ ق ٠

(٢٢) نقض مدنى ١٤ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٠٩ سنة ٤٦ ق ٠
(٢٢مكرر) نقض مدنى ٢٠ فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٥٧٤ سنة ٤٩ ق مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١ — ٥٦٨ — ١١١ .

وقد قررت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ١٦ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢٦٨ سنة ٤٩ ق أن هذا الحق قاصر على المبانى التى يرخص باقامتها أو يبدأ فى انشائها من تاريخ العمل بالقانون ١٣٦/١٩٨١ حسب صريح نص المادة ١٣ من هذا القانون .

٢٢٨ - القاعدة والاستثناء فيما يتعلق بالمؤجر من الباطن (المستأجر الاصلى) : (أ) القاعدة العامة - تنص المادة ٤٠ فقرة أولى على أن « لا يجوز للمستأجر فى غير المصايف والمشاتى المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا الا فى الأحوال الآتية : » .

وبذلك قررت هذه المادة القاعدة العامة بالنسبة الى المستأجر الاصلى وهى عدم جواز تأجيره العين المؤجرة اليه من باطنه ، لا مفروشة ولا خالية . وهى قاعدة آمرة متعلقة بالنظام العام يقع كل اتفاق على ما يخالفها باطلا فى غير الحالات المستثناة فى باقى النص والواردة على سبيل المحصر (٢٢مكرر) سواء كان الايجار من الباطن خاليا أو مفروشا . ويؤخذ من ذلك أنه لم تعد لموافقة المالك على التأجير من الباطن أى أثر . فلا محل بعد صدور القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للتحديث عن تأجير من الباطن أو نزول عن الايجار بموافقة المالك ، لأن تأجير المستأجر الاصلى من باطنه مفروشا لابد أن يكون مرخصا به من القانون . وفى غير ذلك لا تغذى موافقة المالك عن تراخيص القانون .

٢٢٨ مكرر- استثناء أول - التأجير من الباطن مفروشا فى المصايف والمشاتى - وقد تضمنت هذه الفقرة الى جانب القاعدة

(٢٢مكرر) قضت محكمة النقض بأن التأجير مفروشا بناء على الرخصة المقررة بالقانون فى تلك الحالات المستثناة يختلف عن الاذن للمستأجر من جانب المالك بالتأجير من الباطن فى أن هذه الميزة الاخيرة لا يجوز انزال حكم التأجير مفروشا عليها من حيث العلوة القانونية التى تستحق (نقض مدنى ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٢٠ - ١ - ٤٠٣ - ٧٨) .

المذكورة استثناء أولا يتعلق بالأماكن الواقعة في المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام هذا القانون ، وقد نصت على هذا الاستثناء ذاته مرة أخرى المادة ٤٤ من القانون (٢٣) ، وأحالت الى قرار يصدر من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص بتحديد المصايف والمشاتي التى يعمل فيها بهذا الاستثناء وبتنظيم تأجير الأماكن مفروشة في نطاق المصايف والمشاتي (٢٤) .

وقد اعتبرت محكمة النقض ان اقامة المساكن للمستأجر الاصلى بالعين المؤجرة بقصد استعمالها كمصيف اقامة موسمية ومتقطعة بحسب طبيعة الاقامة فيها في فصل الصيف تعتبر اقامة مستقرة في معنى المادة ٢٩ سنة س ق ١٩٧٧/٤٩ وتخوله امتداد العقد اليه بعد وفاة المستأجر الأصيل أو تركه العين (٢٤مكرر) .

(٢٣) ويقرب من نص المادة ٤٤ المسمى اليها نص المادة ٢٧ من القانون ١٩٦٩/٥٢ مع مراعاة الفرق بين النصين حيث ان المادة ٢٧ من ق ٥٢/ ١٩٦٩ كانت تجيز للمستأجرين على الاطلاق في المصايف والمشاتي تأجير الاماكن مفروشة سواء كانوا مصريين أو غير مصريين وسواء كانت الاماكن مؤجرة اليهم خالية أو مفروشة ، اما القانون الجديد فقد قصر رخصة التأجير مفروشا في المصايف والمشاتي على المصريين دون غيرهم (المادة ١/٤٨) وعلى الاماكن التى تكون مؤجرة اليهم خالية دون الاماكن التى تكون مؤجرة اليهم مفروشة (المادة ٤٤) .

(٢٤) وقد صدر القرار الوزارى المذكور من وزير الاسكان برقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨ بتاريخ ٣١ مايو ١٩٧٨ وقد تقدم ايراد نصه في النبعة السابقة هابش ٢٠ . وانظر في تطبيقات ذلك نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٩٤٥ سنة ١٢١٣ ق ، نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١١٨٢ سنة ٤٩ ق ، نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٤٢ سنة ٥٢ ق . وقد جاء فيه أن لمستأجر الاماكن خالية في المصايف والمشاتي اذا كان يقيم فيها مدة شهر على الاقل في السنة ان يؤجرها من الباطن مفروشة .

(٢٤) نقض مدنى ٢٠ ديسمبر ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٢٠١٤ سنة ٥٣ق، قارن ما جاء بخلاف ذلك في الجزء الاول من هذا الكتاب ص ٨٦٧ ويؤثر به في تلك الصفحة .

٢٢٩ — استثناء ثان : التأجير من الباطن مفروشا من جانب المستأجر المقيم في الخارج بصفة مؤقتة — وجاء في بقية نص المادة ٤٠ سالفه الذكر بيان الحالات الاستثنائية الأخرى التي يجوز فيها للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر اليه مفروشا من باطنه وفي مقدمتها حالة ما اذا أقام المستأجر خارج الجمهورية بصفة مؤقتة التي نصت عليها الفقرة (أ) من تلك المادة بقولها :

(أ) اذا أقام المستأجر خارج الجمهورية بصفة مؤقتة (٢٥) :

وعلى المستأجر الأصلي في هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لاخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ اخطاره ليقوم باخلاء العين وردّها الى المستأجر الأصلي ، والا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانوني (٢٥مكرر) ، وذلك أيا كانت مدة الايجار المتفق

(٢٥) انظر نقض مدنى ١٧ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٦/٥٢ ق وقد جاء فيه أن نص المادة ٢/٢٦ من ق ١٩٦٩/٥٢ قد رخص للمستأجر المصرى المقيم بالخارج استثناء من الاصل المقرر بعدم جواز التأجير من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك — أن يؤجر من باطنه المكان المؤجر له شريطة أن تكون اقامته بالخارج بصفة مؤقتة ، أما ان كانت اقامته بصفة مستديمة فلا يحق له الاقامة من هذه المزية الاستثنائية . واذا لم يضع هذا النص معيارا لصحة التوقيت يفرق به بين الإقامة المؤقتة وبين الإقامة الدائمة ، وكانت هذه وتلك من أمور الواقع ، فان من حق محكمة الموضوع أن تستخلص هذا الوصف من ظروف الدعوى وملابساتها بما لا يعقب عليها فيه من محكة النقض مادامت قد اقامته على أسباب سائفة ، وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٣١ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٢٨٦ سنة ٤٩ ق ، نقض مدنى ١٧ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٥٢ سنة ٤٦ ق .

(٢٥مكرر) قضت محكمة النقض بأن تأخر المستأجر الاصلى الذى اجر المكان من باطنه بسبب اقامته المؤقتة بالخارج في توجيه الاخطار بالاخلاء للمستأجر من الباطن لا يعد في ذاته دليلا على تنازله عن حقه في اخلاء العين ، ولا يخول المستأجر من الباطن الحق في امتداد العقد ، وأن المؤجر وحده هو صاحب المصلحة في التمسك بالأثار المترتبة على ذلك (نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٧١٧ سنة ٥٠ ق) .

عليها (٢٦) •

يبين من ذلك أن المشرع قرر بهذا النص ميزة خاصة مزدوجة للمستأجر المصرى دون الأجنبى (٢٧) الذى يغادر مصر فى اقامة مؤقتة فى الخارج ، تخوله أن يؤجر العين المؤجرة اليه من باطنه خالية بدون اذن كتابى من المالك استثناء من الأصل الذى يحظر التأجير من الباطن بدون ذلك الاذن ، أو أن يؤجرها مفروشة بدون اذن كتابى من المالك استثناء من ذلك الأصل ذاته ومن الأصل الذى يحظر التأجير مفروشا على غير المالك (٢٨) •

فلا تثبت هذه المزية لأى مستأجر غير مصرى ، ولا يفيد منها حتى المستأجر المصرى الذى يتخذ له مسكنا آخر مؤقتا فى داخل جمهورية مصر العربية مهما بعدت الشقة بين المكانين لأن النص قصر هذه المزية على المستأجر المصرى فى حالة اتمامه فى الخارج فقط ، فلا يجوز نظرا

(٢٦) وهذا النص يقابل المادة ٢٦ فقرة ثانية من القانون ١٩٦٦/٥٢ مع ملاحظة الفرق فى النصوص وبخاصة حذف النص الذى كان موجودا فى المادة ٢/٢٦ على أنه اذا لم يتم اخطار المستأجر الاصلى للمستأجر من الباطن بموعد عودته وطلب الاخلاء وثبت تراخى المستأجر الاصلى فى اخراج المستأجر من الباطن جاز للمؤجر الاصلى اخلاء العين المؤجرة والنص فى المادة الجديدة على أنه اذا لم يقم المستأجر من الباطن بإخلاء العين بعد اخطاره بذلك اعتبر شاغلا للعين دون سند قانونى ، وذلك ايا كانت مدة الايجار المتفق عليها •

(٢٧) ولا يعتبر الفلسطينيون المقيمون فى مصر مصريين فى هذا الخصوص ولا ينال من ذلك نص القانون رقم ١٩٦٢/٦٦ فى شأن تعيين الفلسطينيين العرب فى وظائف الدولة والمؤسسات العامة على أن يعاملوا فى شأن التوظيف معاملة رعايا الجمهورية العربية المتحدة لأن هذا النص استثناء من القواعد العامة التى تحكم نظام موظفى الدولة والمؤسسات العامة ويلزم اعمال نطاقه فى حدود الهدف الذى ابتغاه المشرع من وضعه وهو معاملة الفلسطينيين العرب معاملة المصريين فى شئون التوظيف فقط ، ولذلك فإن الفلسطينيين العرب الذين يستأجرون مساكن فى مصر لا يستفيدون من احكام قانون ايجار الاماكن التى قصرها المشرع على المصريين (نقض مدنى ١٨ نوفمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٤٠ سنة ٤٨ ق) •

(٢٨) انظر فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ١ - ٤٠٣ - ٧٨ •

لصفة هذا النص الاستثنائية التوسع في تطبيقه من طريق القياس على حالة اقامة المستأجر في مكان آخر داخل الجمهورية (٢٨ مكرر) .

وكما تثبت هذه المزية للمستأجر الأصلي تثبت أيضا للمستأجر من الباطن أو للمتازل اليه عن الايجار بموافقة المالك أو المؤجر الأصلي ، حيث انه تكون له كافة حقوق المستأجر الأصلي ، ومنها حقه في التأجير من باطنه أثناء مدة اقامته في الخارج بصفة مؤقتة (٢٩) .

ويشترط أيضا أن تكون اقامة المستأجر المصري في الخارج بصفة مؤقتة فقط (٣٠) . أما اذا أقام المستأجر في الخارج بصفة نهائية كما هو شأن المصريين الذين يهاجرون الى الخارج نهائيا فلا يجوز له أن يفيد من هذه المزية الاستثنائية بتأجيريه من باطنه المكان الذي يشغله (٣١) ، سواء أراد أن يؤجره مفروشا أو غير مفروش . وفي

(٢٨ مكرر) فالمستأجر الذي يستعمل الرخصة المحولة له بحكم المادة ٢/٢٦ يقع أيضا تحت حكم الحظر الوارد في المادة ١/٥ القاضي بعدم جواز احتجاز مسكنين في البلد الواحد دون مقتض (انظر ما سيجيء في نبذة ٢٦٠) .

(٢٩) نقض مدني ١٢ يناير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٢٢٤ — ٥٠ .

(٣٠) انظر في ذلك مناقشة مجلس الامة نص المادة ٢٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ التي كانت تقابل المادة ٤٠ « ا » من القانون ١٩٧٧/٤٩ في مضبطة جلسة الاثنين ١٤ يولييه ١٩٦٩ (ويراجع نصها في الطبعة السابقة من هذا الكتاب ج ٢ ص ١١) .

(٣١) في هذا المعنى سمير تناغو ص ٣٧٤ . وقد جرى قضاء محكمة النقض على أن الاصل في اقامة الشخص الذي ينتسب بجنسيته الى مصر خارجها انها مؤقتة ، ما لم يثبت طالب الاخلاء استدامتها (نقض مدني ٥ مارس ١٩٨٠ مجلة القضاة عدد يناير وابريل ١٩٨١ ص ٢٨٢ ، وايضا نقض مدني ٢٩ نوفمبر ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٨١٩ — ٣٥١) .

ويكمن ثبوت هذه الاستدامة باثبات أن مفادرة البلاد والاقامة بالبلد الاجنبي قد تمت بقصد الهجرة اذ أن طبيعة الهجرة قانونا أن ينقل المواطن المهاجر اقامته من بلده الاصل الى البلد الاجنبي الذي هاجر اليه لتسكون اقامته فيه ، لا على سبيل التوقيت ، وإنما على سبيل الاستدامة ، فالهجرة في طبيعتها تتنافى مع الاقامة المؤقتة وتقتضي المغادرة النهائية . =

هذه الحالة يكون المستأجر المهاجر بالخيار بين أن ينهى الاجارة ويترك المكان المؤجر ، وبين أن يبقيه على ذمته مغلقا مع الاستمرار في دفع ايجاره . وظاهر أن هذا الحل الأخير لا يتفق مع مصلحة المجتمع — وليس من شأنه تخفيف أزمة السكن بل على العكس من ذلك يؤدي الى تفاقمها — وكان جديرا بالمشرع أن يضع حدا له بأن يوجب مثلا على من يهاجر نهائيا أن ينهى اجارة المكان الذي يشغله ، ما لم يبق فيه أحد من المساكين له الذين يخولهم القانون الاستمرار في الاجارة بعد نزوحه .

ويشترط أخيرا أن تكون الاجارة حاصلة بسبب اقامة المستأجر في الخارج بصفة مؤقتة (٣١مكرر) وأن يعلم المستأجر من الباطن بذلك حتى لا يكون طلب اخلائه بسبب عودة المستأجر الأصلي (المؤجر اليه) للاقامة بالجمهورية مفاجأة له ، اذ تقتضى العدالة أن يكون المستأجر عالما عند التعاقد بالسبب الذي يمكن أن يعرضه لانهاء الاجارة بطلب من المؤجر ، لذلك ينبغي في تطبيق هذا الحكم أن يكون في عقد الايجار نص على أن الاجارة حاصلة بسبب اقامة المؤجر بصفة مؤقتة في الخارج أو على الأقل أن يثبت علم المستأجر بذلك وقت الاجارة .

وقد جرى قضاء محكمة النقض على أنه اذا أجر المستأجر المصرى

= وقد اطرده قضاء محكمة النقض على أنه « لا ينفي تحقق شرط الإقامة الدائمة للمواطن المصرى الذى يترك أرض الوطن ليقوم بالخارج نهائيا قيامه بزيارات منتظمة للبلاد أو قيامه بما يوجبها القرار رقم ١٧٣ لسنة ١٩٥٨ بشأن اشتراط الحصول على إذن قبل العمل بالهئات الاجنبية ، لان مناط هذا الاذن هو التمتع بالجنسية المصرية ، ولا يتعارض بذاته مع اقامة المصرى اقامة دائمة بالخارج (نقض مدنى ١٩ نوفمبر ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٨١٩ — ٢٥١) .

(٣١مكرر) ولا يشترط أن يكون المستأجر الذى أجر العين بسبب اقامته بالخارج بصفة مؤقتة قد شغل تلك العين بنفسه الى حين تاجيرها ، وهذا الحكم مستفاد ضمنا من نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٧٢٧ سنة ٥٠ ق .

المقيم مؤقتا بالخارج سكنه للغير مفروشا أو خاليا ولو تضمن العقد حظر التأجير من الباطن ، يحق له عند عودته من الخارج طلب اخلاء سكنه بشرط اخطاره المستأجر من الباطن بالاخلاء ولو قبل انتهاء المدة الأصلية للعقد أو الممتدة ، فإذا تم هذا الاخطار اعتبر العقد منتهيا بقوة القانون ويكفى في ذلك اثبات المستأجر الأصلي أن التأجير تم بسبب اقامته المؤقتة بالخارج ، ولا يلزم أن يكون العقد قد تضمن أن سبب التأجير من الباطن اقامة المستأجر الأصلي مؤقتا بالخارج ، ويكون لقاضي الموضوع سلطة استخلاص سبب التأجير من الباطن (أى أنه كان بسبب اقامة المستأجر المؤقتة بالخارج) (٣١مكرر) دون رقابة من محكمة النقض مادام استخلاصه سائغا . وأن التأجير من الباطن لهذا السبب غير مانع من الاتفاق على اخلاء المستأجر مفروشا قبل عودة المستأجر الأصلي من الخارج وفقا للقواعد العامة (٣١مكرر ٢) ، وقضت بأن هذه الرخصة تثبت للمستأجر المقيم في الخارج بالنسبة لكافة الأماكن سواء كانت معدة للسكن أو لغيرها من الأغراض (٣١مكرر ٣)

ويسرى هذا الحكم الذي يخول المؤجر في هذه الحالة حق طلب انتهاء الاجارة حتى على عقود الايجار التي تمت قبل صدوره ، وذلك بناء على الأثر الفوري أو المباشر للقانون الجديد ، ذلك الأثر الذي من شأنه ألا يقتصر سريان القانون الجديد على الوقائع التي تحدث بعد تاريخ بدء العمل به ، بل يشمل أيضا الآثار المستقبلية للوقائع السابقة على صدوره دون أن يمتد الى الآثار التي تترتب على تلك

(٣١مكرر) نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٢١٧ سنة ٥٠ ق ، ١٠ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٣١ سنة ٥٧ ق .

(٣١مكرر ٢) نقض مدنى ١٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٤٩٦ سنة ٥٠ ق .

(٣١مكرر ٣) نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٧٢٧ سنة ٥٠ ق .

الوقائع قبل تاريخ بدء العمل به ، وإذا كان من المسلم أن الآثار المستقبلية للعقود مستثناة من الأثر الفوري للقانون الجديد وتظل محكومة بالقانون الذي أبرمت تلك العقود في ظله ، فإنه من المسلم أيضا أن هذا الاستثناء لا يكون له محل إذا كان القانون الجديد متعلقا بالنظام العام ، فيسرى هذا القانون بأثر مباشر حتى على الآثار المستقبلية للعقود التي أبرمت قبله (٣٣) ، وإنما يشترط في ذلك ثبوت علم المستأجر وقت الاجارة بأن المؤجر أجر له العين بسبب اقامته في الخارج بصفة مؤقتة ، ولا يشترط وجود نص على ذلك في العقد ، وبالتالي فإذا كان التأجير من الباطن قد تم في فترة سابقة على الفترة التي أقام فيها المؤجر من الباطن في الخارج ، فإن هذا الأخير لا يحق له التمسك بحكم المادة ٤٠ فقرة أ من القانون ١٩٧٧/٤٩ التي حلت محل المادة ٢٦/٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، وتكون الاجارة الصادرة منه من باطنه مخالفة للقانون ومتعينا انهاؤها (٣٣) .

وبهذه المناسبة نشير الى ما تقدم في نبذة ١٦٩ من أن الشخص

(٣٢) نقض مدني ٨ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٦٧٩ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن حق المستأجر الذي أجر العين من باطنه بسبب اقامته في الخارج مؤقتا في انتهاء العقد واسترداد العين عند عودته المنصوص عليه في المادة ٤٩/٣٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حق مستحدث جاء استثناء من قواعد الامتداد القانوني المتعلقة بالنظام العام فلا يسرى الا على وقائع التأجير التالية لصدور هذا النص ، في هذا المعنى نقض مدني ٢٧ يونيو ١٩٦٣ مجموعة احكام النقض ١٤ — ١٣٦ — ١٣١ و ٥ مارس ١٩٦٤ مجموعة احكام النقض ١٥ — ٢٨٠ — ٤٨ ، وأيضا السهوري وأبو ستيت في أصول القانون نبذة ١٧٤ ، حسن كيرة في أصول القانون ط ٢ ص ٤٦٣ ، عبد الباقي في نظرية القانون ط ٥ سنة ١٩٦٦ ص ٢٩٣ نبذة ١٧٩ ، محمود جبال الدين زكي في دروس في نظرية القاعدة القانونية سنة ١٩٥٥ ص ٢٥٠ .

(٣٣) نقض مدني ٣٠ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٠٤ سنة ٤٨ ق (منشور في موسوعة الشرييني ج ١٢ ص ١٠٣٥ رقم ٩٥) .

لا يستأجر لنفسه فحسب بل أيضا لأفراد أسرته الحاليين ومن يستجدون له . فإذا غادر المستأجر المصرى الذى أبرم العقد بنفسه بلاد الجمهورية للإقامة فى الخارج بصفة مؤقتة مع بقاء بعض أفراد أسرته فى الجمهورية ، هل يثبت له حق التأجير من الباطن مفروشا أو غير مفروش ، أم يمنعه من ذلك وجود سائر أفراد أسرته فى الجمهورية ؟

لا شبهة فى أنه يجوز له فى هذه الحالة تأجير المكان من باطنه غير مفروش اذا حصل على ترخيص مكتوب به من المالك ، ولا يكون ذلك استعمالا للمزية المقررة بالمادة ٤٠ فقرة (١) المشار اليها ، وانما بالتطبيق لحكم المادة ٣١ فقرة ب .

أما لو حصل من المالك على ترخيص مكتوب بتأجير المكان مفروشا ، فان ذلك يصطدم مع صدر المادة ٤٠ فقرة أولى الذى يمنع المستأجر من التأجير مفروشا . ولا ترتفع هذه العقبة الا اذا انطبق على المستأجر حكم المادة ٤٠ بند (أ) من الفقرة الأولى .

فهل ينطبق هذا الحكم على الزوج المصرى المستأجر الذى يقيم فى الخارج بصفة مؤقتة مع بقاء زوجته وأولاده فى داخل الجمهورية ، أعنى هل يجوز له أن يؤجر المكان كله مفروشا الى الغير اذا لم يشأ أن يترك زوجته وأولاده وحدهم فى ذلك المكان أم لا يجوز له ذلك ؟ وهل يجوز له أن يؤجر بعض المكان مفروشا اذا رأى لآى سبب من الأسباب أن يقتصر باقى أفراد أسرته على شغل بعض ذلك المكان فقط ؟

نرى أن تقدير ملازمة بقاء سائر أفراد الأسرة فى المكان المؤجر أو عدمه فى أثناء اقامه أحدهم فى الخارج بصفة مؤقتة يرجع الى الأسرة وحدها . فإذا قدرت عدم ملازمة البقاء فى العين المؤجرة أثناء غياب المسافر منها ؛ فيكون الحكم كما لو كان المسافر هو المستأجر الوحيد ،

فيجوز للأسرة تأجير المكان مفروشا لمدة غياب عضوها المقيم في الخارج بصفة مؤقتة .

ويستوى في ذلك أن يكون المسافر في الخارج هو المستأجر نفسه الذي أبرم العقد باسمه ، أو أى واحد من المساكين له الذين يعتبرون مستأجرين معه بشرط أن يكون المسافر مصريا ، والا فلا يكون له ولا للمساكين معه استعمال هذه الرخصة .

فاذا كان العقد باسم زوج مصرى ، جاز له التأجير مفروشا من باطنه سواء في حالة اقامته هو في الخارج بصفة مؤقتة ، أو في حالة بقاءه هو في الجمهورية وسفر زوجته المصرية في الخارج بصفة مؤقتة .

وكذلك اذا كان العقد باسم زوجة مصرية ، جاز لها التأجير من الباطن مفروشا سواء في حالة اقامتها هي في الخارج بصفة مؤقتة أو في حالة بقاءها هي في الجمهورية واقامة زوجها المصرى في الخارج بصفة مؤقتة ، أما ان كان أحد الزوجين مصريا والآخر أجنبيا فلا يجوز تأجير مسكنهما من الباطن مفروشا الا في حالة اقامة المصرى منهما في الخارج بصفة مؤقتة ، سواء صحبه زوجه الأجنبى ، أو لم يصحبه .

وأخيرا فان هذه الرخصة الاستثنائية تسرى ليس على المساكن غصيب ، بل على كل مكان معد أصلا للسكن يوجد مستأجره في اقامة مؤقتة بالخارج ، سواء كان ذلك مكتبا أو عيادة أو متجرا أو مصنعا الخ (٣٣) .

(٢٢) في أثناء مناقشة مجلس الامة نص المادة ٢٦ من القانون ٥٢/ ١٩٦٩ بجلسته الاثنين ١٤ يوليه ١٩٦٩ لاحظ السيد / مختار هانى أن النص يقول ان للمستأجر في حالة اقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا . وتسأل عما اذا كان معنى ذلك ان يبيع لمستأجرى =

= المحلات التجارية والصناعية والحرفيين أن يؤجروا محلاتهم مفروشة في حالة سفرهم الى الخارج في مهمة مؤقتة .

رئيس المجلس : ما الذى يراه السيد العضو في هذا الشأن ؟

السيد / مختار هانى : طبقا للنص فان هذا جائز .

رئيس المجلس : ما هو المطبق حاليا قبل هذا القانون ؟

السيد / مختار هانى : لم يكن هناك تنظيم لهذه العملية .

رئيس المجلس : اذن فالاصل الاباحة .

السيد / مختار هانى : ارجو اثبات هذا التفسير ليكون واضحا عند التطبيق .

وقال السيد / كمال بولس : لقد كان اصل النص « ان يؤجر سكنه مفروشا » ، وعدلته اللجنة الى « ان يؤجر المكان المؤجر له مفروشا » ليشمل الحالة التى ذكرها السيد / مختار هانى .

واضاف السيد المقرر انه لتوضيح ما قاله السيد / كمال بولس نفرض ان صاحب مكتب هندسى او طبيبا سافر الى الخارج فيستطيع ان يؤجر مكتبه او عيادته ، وهذا ما يحدث بالفعل .

ثم اوضحت المناقشة ذلك مرة اخرى بمناسبة بحث المادة ٢٩ من القانون حيث قال العضو السيد كمال بولس : اما النقطة الاخرى التى اود ان اثيرها فهى تتعلق بخطا لفظى فقد اشتمل النص في فقرته الاولى على كلمة « مسكن » وفي فقرته الثانية على كلمة « مسكن » في حين ان جميع المواد السابقة قد وردت فيها هاتان الكلمتان بتعبير امكان ومكان ، فارجو تصحيح هذا واستبدال كلمة الاماكن بكلمة المسكن ، وكلمة المكان في الفقرة الثانية بكلمة المسكن » ، وذلك نظرا لان هناك امكان مفروشة اخرى بخلاف المسكن مثل المكاتب والعيادات .

رئيس المجلس : هل لدى الحكومة اعتراض على هذا الاقتراح ؟

السيد وزير الاسكان والمرافق : ليس لدى الحكومة مانع من اجراء هذا التعديل .

وفي الاعمال التحضيرية للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ جاء في تقرير لجنة الاسكان بمجلس الشعب في هذا الشأن ان حق المستاجر في التأجير المفروش وفقا لهذه المادة انما يستمد من القانون مباشرة دون ان يكون متوقفا علم اذن المالك ، وانه لا يفيد من احكام هذه المادة سوى مستاجر المكان خاليا ، وذلك تجنباً لان يقوم مستاجر المفروش باعادة التأجير مفروشا ، في حين =

وبداهة غانه لا يوجد ما يبرر التفرقة بين المالك والمستأجر في مفهوم هذا الاستثناء ، فضلا عن أن المذكرة الايضاحية للقانون الجديد قد اعتبرت التعبيرين مترادفين . فبالرغم من أن المادة ٤٠ الخاصة بالمستأجر استعملت لفظ المكان دون لفظ السكن ، فان المذكرة الايضاحية قالت عن هذه المادة (وكان رقمها بمشروع القانون ٤٢) أنها نصت على أنه يجوز للمستأجر في حالة اقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر مسكنه مفروشا أو خاليا .

والإعمال التحضيرية للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ استبدلت بلفظي مسكن ومسكن لفظي مكان وأماكن لأن هناك أماكن مفروشة أخرى بخلاف المساكن .

وقد أوردت المادة ٣٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ النص على أنه لا يجوز للمالك ... ونصت فقرتها الأخيرة على أن للمالك الذي يقيم في الخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر مسكنه مفروشا أو خاليا . والمقصود بذلك كما ورد في المادة ٤٠ المكان المؤجر له . كما أن المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت على قيد اجارات المفروش لدى الوحدة المحلية واشترطت في ذلك بيان الغرض من الايجار (٣٣مكرر) .

٢٢٩ - الاستثناءات الأخرى التي تجيز للمستأجر التأجير من باطنه مفروشا - عدت المادة ٤٠ غقرة أولى هذه الاستثناءات الأخرى في البنود ب ، ج ، د منها كما يلي :

= ان شخص المستأجر المفروش محل اعتبار بوصفه امينا على المنقولات والمفروشات التي توضع تحت يده .

(٣٣مكرر) توثيق المطار ط ٢ ص ٤٦٨ ، البكرى ص ٢٤ .

(ب) اذا كان (المستأجر) مزاولا لمهنة (٣٤) أو حرفة غير

(٣٤) وقد عرفت محكمة النقض الحرفة والمهنة في صدد تطبيق المادة ٤٠. فقرة ب سالفة الذكر في حكمها الصادر بتاريخ ٢٩ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٦٢٨ سنة ٤٩ ق حيث قالت ان المهنة الحرة بحسب المتعارف عليه في فقه القانون وحكم المادة ٢ من القانون رقم ١٩٣٩/١٤ بشأن فرض ضريبة على الارباح التجارية والصناعية هي — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — المهنة التي يباشرها الشخص بصفة مستقلة والتي يكون العنصر الاساسي فيها العمل وتقوم على الممارسة الشخصية لبعض العلوم والفنون ، او بمعاونة الغير من عمل قوامه — وبصفة رئيسية — استغلال المواهب الشخصية والخبرات العلمية والمهارات ، ويتخذ منها اساسا لنشاطه ومصدرا لرزقه ، ومن هذا القبيل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — الاعمال التجارية باعتبار ان التاجر — حسبما عرفته المادة الاولى من قانون التجارة — هو من اشتغل بالاعمال التجارية واتخذها حرفة معتادة له ، وكان يؤدي هذا وعلى ضوء المفهوم السالف لكل من المهنة الحرة والحرفة ، اتحاد العلة والحكم بينهما في مجال اعمال نص الفقرة الثانية من المادة ٤٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ التي تجيز تنازل المستأجر عن جزء من العين المؤجرة للغير في حالات معينة ، مما مفاده انطباقه على الاماكن المؤجرة لفرض مزاوله الاعمال التجارية ، (في هذا المعنى نقض مدني ٢٧ فبراير ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ — ٦٣٩ — ١٢٥) وقد جاء فيه ان التاجر كما عرفته المادة الاولى من قانون التجارة هو كل من اشتغل بالمعاملات التجارية واتخذها حرفة معتادة له ولذا جاء نص البند ب من المادة ٤٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عاما ومطلقا في انه يجوز لمن يزاول مهنة حرة أو حرفة غير مطلقة للراحة أو مضرة بالصحة أن يؤجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض الى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته ، فانه لا يجوز استبعاد من يتخذ التجارة حرفة له من نطاق تطبيقه ، لان ذلك يعتبر تنفيذا لمطلق النص وتخصيصا لمعومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز . لانه متى كان النص واضحا وصريحا جليا قاطعا في الدلالة على المراد منه فلا محل للخروج عليه أو تأويله بدعوى الاستهداء بالمرآل التشريعية التي سبقتة أو بالحكمة التي أملتة وقصد الشارع منه لان محل هذا البحث انها يكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه (وكان الحكم قد عرض قبل الاعمال التحضيرية للنص ولم ير داعيا للوقوف عندها) ، وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ٦ فبراير ١٩٨٠ مجلة القضاة يناير — أبريل ١٩٨١ ص ٢٦٢ ، ٢٩ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٤٩ ق .

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأن الغرف التجارية لا تراول مهنة أو حرفة (القانون رقم ١٨٩ سنة ١٩٥١) ، ولذلك لا تنفيد من نص المادة ٤٠. فقرة ب من القانون ١٩٧٧/٤٩ فلا يجوز لها تأجير جزء من العين =

مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، وأجر (٣٥) جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض الى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته (٣٦ و٣٧ مكرر) ، وإذا كان المستأجر الأصلي يستأجر العين

= المؤجرة لها لمن يزاول مهنة أو حرفة (نقض مدني ٢٧ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ٣٤٨ سنة ٥١ ق مجموعة أحكام النقض ٣٣ — ٦٠١ — ١٠٩) .

(٣٥) جرى قضاء محكمة النقض في هذا الشأن بأن حكم التأجير من الباطن جزئيا المخصص به في المادة ٤٠ فقرة ب من ق ١٩٧٧/٤٩ دون إذن من المالك يسرى أيضا على التنازل الجزئي عن الإيجار لمن يمارس حرفة أو مهنة ولو كانت تختلف عن مهنة المستأجر الأصلي (نقض مدني ٢٩ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٦٢٨ سنة ٤٩ ق وقد جاء فيه أن نص الفقرة الأولى من المادة ٥٩٤ مدني يدل على اتحاد التأجير من الباطن مع التنازل عن الإيجار في الحكم بحيث يسرى على أيهما ما يسرى على الآخر في هذا الصدد ، مما مؤداه أنه يجوز للمستأجر في حكم الفقرة الثانية من المادة ٤٠ من ق ١٩٧٧/٤٩ أن يتنازل عن إيجار جزء من العين المؤجرة دون إذن من المالك ، لما كان ذلك وكان الثابت بمحونات الحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الثالث — وهو محام — قد استأجر عين النزاع من المطعون عليها الأول والثاني لغرض استعمالها مكتبا للمحاماة ، وهما محليان ، لاستعمالها مكتبا للمحاماة ، كما أجر غرفة للمطعون عليه الرابع ، وهو تاجر ، لاستعمالها مخزنا لتجارته ، وأجر غرفة أخرى الى المطعون عليه السادس لاستعمالها كورشة لإصلاح الراديو ، وهو نشاط حرفي ، كما تنازل أيضا عن غرفة بسنقولاتها ومشتلاتها بما في ذلك حق إيجارها الى المطعون عليه الأخير ، وهو محام ، ليزاول فيها مهنة المحاماة ، فانه لا يكون فيما قام به ن تأجير أو تنازل مخالفا لما استحدثته الفقرة الثانية من المادة ٤٠ آتفة الذكر من أحكام ...) . وقارن عكس ذلك نقض مدني ٢٨ نوفمبر ١٩٨٣ في الطعن رقم ٥٩٧ سنة ٥٢ ق والطعنين المنضيين له رقمي ٨٧٦ ، ٨٨٤ سنة ٥٢ ق وقد جاء فيه : « إذا كان مؤدى نص المادة ٤٠ ب أنه أعطى المستأجر الذي يزاول مهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة حق تأجير جزء من المكان المؤجر فانه يتعين الالتزام بحدود هذا النص وعدم اطلاقه لينطبق على حالة التنازل عن الإيجار لاختلاف حكمه وآثاره عن حالة التأجير من الباطن ، فضلا عن أنه نص استثنائي لا يجوز التوسع فيه أو قياسه على الحالة المألوف بها ، فيظل المنع من التنازل الوارد بنص القانون ساريا بالنسبة لغير ما أذن به .

(٣٦) كان مشروع القانون كما عدلته لجنة الإسكان ينص في هذه الحالة على جواز التأجير لمن يمارس المهنة أو الحرفة ذاتها ، قرأى المجلس =

للسكن ولإزالة مهنته معا فإن الجزء المخصص لإزالة مهنته يسرى عليه هذا الحكم ويجوز أن يؤجر جزءا من باطنه مقروشا لمن يزاول مهنة أخرى (٣٣٦مكرر) •

ولا تسرى هذه الرخصة الا على التأجير الجزئى من الباطن (٣٣٦مكرر) • أما تأجير العين كلها من الباطن استنادا الى هذا النص فانه لا يجوز (٣٣٦مكرر) • ويسرى هذا الحكم ولو كان التأجير الجزئى من الباطن سابقا على صدور القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ لأن هذا القانون يسرى بأثر فوري على ما سبقه من وقائع مادام أثرها لم ينته قبل بدء العمل به (٣٣٦مكرر) ولم يستقر بحكم نهائى (نقض مدنى ٢٧ فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٢١٨ سنة ٤٩ ق ، ٢٨ مايو سنة ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٦٦٩ سنة ٤٩ ق ح •

== عدم اشتراط أن يكون التأجير لمن يمارس المهنة او الحرفة ذاتها واجازة التأجير لمن يمارس اى مهنة او حرفة ولو كانت غير مهنته او حرفته ، وذلك حتى يجوز لمهندس أن يؤجر غرفة او جزءا من الشقة لطبيب او أن يؤجر محاسب حجرة من نفس الشقة لطبيب او محام (مضبطة الجلسة ٧٩ بتاريخ ٣١ يوليه ١٩٧٧ ص ١٣) •
(٣٦مكرر) نقض مدنى ٦ فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٩٧٢ مجلة القضاة يناير ابريل ١٩٨١ ص ٢٦٢ •

(٣٦مكرر) نقض مدنى ٢٨ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٨٩١ ، ١٠ مارس ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٠١١ سنة ٤٦ ق ، ٥ يونيه ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٦٥٢ — ٣٠٧ •
(٣٦مكرر) نقض مدنى ١٢ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٥٦٦ سنة ٥٢ ق ، ٢٨ مايو ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ — ١٥٨٢ — ٢٩٥ ، ٢٧ فبراير ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ — ٦٣٩ — ١٢٥ •
(٣٦مكرر) نقض مدنى ١٤ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٨٥٤ سنة ٤٨ ق ، ٢٩ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥٧٥ سنة ٥٢ ق •
(٣٦مكرر) نقض مدنى ٢٧ فبراير ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ — ١ — ٦٣٩ — ١٢٥ ، ٦ فبراير ١٩٨٠ مجلة القضاة يناير — ابريل ١٩٨١ ص ٢٦٢ ، ٢٨ نوفمبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٥٩٧ ، ٨٧٦ ، ٨٨٤ سنة ٥٢ ق مجموعة احكام النقض ٣٤ — ١٧٣١ — ٣٢٨ ، ٢٨ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٦٦٩ سنة ٤٩ ق مجموعة احكام النقض ٣١ — ١٥٨٢ — ٢٩٥ ، ١٢ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٥٦٦ سنة ٥٢ ق •

(ج) إذا أجرة المكان المؤجر كله أو جزءا منه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم (٣٧) .

(د) التأجير للعمال في مناطق تجمعاتهم ، وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام وذلك في المدن التي يعمنون بها أو ينقلون إليها (٣٨) .

والظاهر أن الحكمة هي توفير مكان لسكن العامل الذي ليس له سكن بالمدينة سواء عين فيها تعيينا جديدا أو نقل إليها . أما العامل الذي له سكن في هذه المدينة من قبل تعيينه بها أو نقله إليها فتنعدم حكمة اجازة التأجير مفروشا له ، فضلا عن اصطدام هذا التأجير بحظر احتجاز مسكنين في البلد الواحد .

(هـ) في الحالات وبالشروط المبينة بالبندين أ ، ب من المادة السابقة (٣٨ مكرر) .

(٣٧) وفي واقعة تخضع لحكم القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ قضت محكمة النقض تطبيقا للنص المائل للمادة ٤٠ فقرة ج من القانون ١٩٧٧/٤٩ بأنه وان كان حق المستأجر في التأجير مفروشا في المصايف والمشايتي مقيد بمدة لا تجاوز أربعة أشهر سنويا إلا أن حقه في التأجير لسكن الطلبة جاء مطلقا من القيد الزمني (نقض مننى ١٤ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٠٩ سنة ٤٦ ق) .

(٣٨) ويجوز أن يشمل التأجير مفروشا في هذه الحالة المكان المؤجر كله أو جزءا منه فقط (انظر مضبطة الجلسة ٧٩ ص ١٥) . ويلاحظ أن التأجير من الباطن الى العمال هو المقيد بان يكون في أماكن مجتمعاتهم أما التأجير من الباطن للعاملين في الدولة او الحكم المحلي او القطاع العام فيس مقيدا بذلك .

(٣٨ مكرر) والترخيص للمستأجر في التأجير مفروشا من باطنه في الحالات المنصوص عليها في المادتين ٣٩ ، ٤٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يختلف عن مزية الترخيص بالتأجير من الباطن التي يمنحها المؤجر الى المستأجر باراته الحرة فلا يجوز ازالة الاحكام القانونية الخاصة بالتأجير =

ولأن هذه الأحكام جميعها تتعلق بالنظام العام ، فإنها تسرى بأثر فوري مباشر حتى على العقود التي أبرمت قبل صدورها متى كانت مستمرة وقت بدء العمل بها إذا كانت الشروط التي رتب عليها القانون الجديد ما استحدثته من آثار ، متوافرة فيها من قبل ولو كان القانون السابق الذي أبرمت في ظله لا يرتب عليها تلك الآثار .

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأنه إذا كان مستأجر العين لممارسة مهنة أو حرفة فيها قد أجر من الباطن في ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ جزءا منها الى من يمارس مهنة أخرى بدون إذن المالك ، فأقام عليه المؤجر دعوى اخلاء بسبب التأجير من الباطن دون إذن كتابي صريح من المالك ، ثم صدر القانون ١٩٧٧/٤٩ قبل أن يقضى في تلك الدعوى بحكم نهائي وهو يجيز في المادة ٤٠ ب منه مثل هذا التأجير من الباطن دون إذن من المالك ، فإن هذا النص الجديد يسرى على دعوى الاخلاء سالفة الذكر ويمنع من اجابة المؤجر الى طلب الاخلاء (٣٩) لأنه نص متعلق بالنظام العام يجب تطبيقه على الأوضاع القائمة عند صدوره ولو كانت ناشئة قبله مادام لم يصدر بشأنها حكم نهائي (٤٠) .

ويلاحظ أن المشرع توسع في هذه الاستثناءات حيث جعلها تشمل بالإضافة الى الاستثناءات التي قررها لصالح المالك (وهي التأجير أثناء الإقامة في الخارج بصفة مؤقتة ، والتأجير لاحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية الخ . والتأجير للسائحين الأجانب الخ) ، ثلاثة استثناءات أخرى هي المنصوص عليها في الفقرات ب ، ج ، د من المادة ٤٠ ، وهو أمر غير ظاهرة حكمته . ولكن مما يخفف من أثر

= مغروشا على ميزة التأجير من الباطن (انظر احكام النقض المشار اليها في نبذة ١٩٠ هامش ١٢٤) .
(٣٩) نقض مدني ٦ فبراير ١٩٨٠ في الطعن ٩٧٢ سنة ٤٨ ق مجلة القضاة عدد يناير - أبريل ١٩٨١ ص ٢٦٢ .
(٤٠) نقض مدني ٢٩ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٦٢٨ سنة ٤٩ ق .

هذا التوسع في الحالات المستثناة نص المشرع في الفقرتين الأخيرتين من المادة ٤٠ ذاتها على أنه « في جميع الأحوال يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر بتأجيرهم مفروشا على شقة واحدة في نفس المدينة ، ولا يفيد من هذه المادة سوى مستأجرى الأماكن الخالية » ، ونصه في المادة ١/٤٨ على أن لا يفيد من أحكام هذا الفصل (أى الفصل الرابع المشتمل على المواد من ٣٩ الى ٤٨ الخاصة بإيجار الأماكن المفروشة) سوى الملاك والمستأجرين المصريين .

فالقيد الأول لهذه الاستثناءات هو عدم جواز الجمع بينها ، فلا يجوز للمستأجر أن يؤجر من باطنه مفروشا أكثر من شقة واحدة في المدينة الواحدة ولو كان يستطيع أن يستند الى أكثر من استثناء من تلك الاستثناءات ، بل انه لا يجوز لزوجه أو أولاده القصر أن يؤجروا شقة أخرى مفروشة خلاف الشقة التى يؤجرها هو في المدينة ذاتها .

وقد زاد المشرع هذا القيد ايضا وضبطا بنصه في المادة ٢١ من القانون ١٣٦/١٩٨١ على أن « يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيرهم مفروشا — بغير موافقة المالك — على شقة واحدة في نفس المدينة . ويعتد في تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلى » . وظاهر أن النص الجديد يخرج من هذا القيد الأولاد القصر المتزوجين ، فيجوز لكل منهم أن يؤجر من باطنه شقة مفروشة في كل مدينة ، ويقتصر التقيد بتأجير شقة واحدة مفروشة في كل مدينة على والدهم وزوجته ووالدتهم وزوجها وأولادهما القصر غير المتزوجين .

كذلك عنى النص الجديد بإيضاح أن المقصود بالمدينة الواحدة انما هو المدينة كما تحددها أحكام قانون الحكم المحلى ، وليس كما تحددها أحكام أخرى كالأحكام الخاصة بتبادل المساكن أو ببيان جهات التهجير التى تعتبر أحياء مدينة الجيزة وأحياء محافظة القاهرة وشبرا

الخيمة مكنبة مدينة واحدة هي القاهرة الكبرى (٤٠مكرر) .

ولم يمس النص الجديد القيد الوارد في الفقرة الأخيرة من المادة ٤٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ولا القيد المنصوص عليه في المادة ١/٤٨ منه . فيشترط في استعمال المستأجر هذه الرخصة في تأجير شقة واحدة مفروشة من باطنه أن يكون المستأجر مصرياً . فإذا كان أجنبياً لم يجز له ذلك (٤٠مكرر٢) .

ويشترط فيه أيضاً أن يكون مستأجراً تلك الشقة خالية ، لأنه لو كان مستأجراً إياها مفروشة لم يجز له بأى حال أن يؤجرها من باطنه مفروشة (٤١) .

وجاء في المذكرة الإيضاحية للمادتين ٣٩ و ٤٠ من القانون اللتين كانتا تكونان المادة ٤٣ من مشروع القانون المقدم من الحكومة أن أحكام هذه المادة تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة أساساً للسكنى أو لممارسة المهن الحرة أو الحرف ، دون أن تنصرف إلى المنشآت أو المحال العامة والتجارية التي يتم استغلالها بالجدك لأنها صور تنظمها قوانين أخرى وليس من المنطقي أن تسرى عليها القواعد الخاصة بالتأجير المفروش (٤٢) . وقد أخذت بذلك محكمة استئناف القاهرة

(٤٠مكرر) انظر ما سيجيء في نذرة ٢٦٠ مكرر .

(٤٠مكرر٢) نقض مدنى ٦ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥٨٠ سنة

٤٩ ق .

(٤١) وجاء فى تقرير لجنة الاسكان بمجلس الشعب فى هذا الشأن أن حق المستأجر فى التأجير المفروش وفقاً لهذه المادة أنها يستتبعه من القانون مباشرة دون أن يكون متوقفاً على إذن المالك وأنه لا يفيد من أحكام هذه المادة سوى مستأجر المكان خالياً ، وذلك تجنباً لأن يقوم مستأجر المفروش بإعادة التأجير مفروشا ، فى حين أن شخص المستأجر المفروش محل اعتبار برصه أميناً على المنقولات والمفروشات التى توضع تحت يده . (٤٢) انظر أيضاً الأعمال التحضيرية للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ المشار إليها فى الطبعة السابعة من هذا الكتاب ج ٢ سنة ١٩٧٨ هامش ١٤ .

(الدائرة ٤٠ ايجارات) بتاريخ ٣٠ نوفمبر ١٩٧٨ فى الاستئناف رقم ١٨٦٦ سنة ٩٥ ق (زينب عبد الرحيم ضد اسماعيل حسن سعودى) ، حيث قررت أن المقصود بتلك الأماكن التى يجوز تأجير أجزاء منها من الباطن وفقا للمادة ٤٠ ب من القانون ١٩٧٧/٤٩ هى الأماكن المؤجرة أساسا للسكنى أو لممارسة مهنة حرة أو حرفة دون الحوانيت أو الدكاكين ، واذ كانت عين النزاع هى محل غطاطرى ، كما أنه أجر كله من الباطن ، ومن ثم فلا يبرى عليه نص المادة المذكورة وقد طعن فى هذا الحكم بالنقض فى الطعن ١٦٢ سنة ٤٩ ق .

وأخيرا قضت محكمة النقض بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٨٠ (٤٢مكرر) فى الطعن رقم ١٢١٨ سنة ٤٩ ق بأن ما ورد فى المذكرة الايضاحية المشار اليها كان بصدد التعليق على المادة ٤٣ من المشروع المقدم من الحكومة والتى عدلتها لجنة الاسكان بمجلس الشعب . . . مما مفاده أن ما جاء فى المذكرة الايضاحية للمشروع المقدم من الحكومة من استبعاد المنشآت التجارية من نطاق تطبيق المادة ٤٣ من المشروع يكون منبت الصلة بحكم المادة ٤٠/ب من القانون (العطار ط ٢ ص ٤٣٤) أى أن حكم هذه المادة يبرى على المنشآت التجارية .

٢٣٠ — حكم التأجير من الباطن مفروشا فى هذه الحالات المستثناة — يؤخذ من صدر نص المادة ٤٠ أن الاستثناءات التى أوردتها على مبدأ منع المستأجر الأصلي من التأجير من باطنه قد خولت المستأجر المذكور تأجير المكان المؤجر له من باطنه مفروشا أو خاليا .

فاذا استعمل المستأجر حقه فى التأجير من باطنه مفروشا ، سرت على الاجارة الصادرة منه أحكام اجارة المفروش ، وأهمها عدم الخضوع للاجرة القانونية وعدم سريان الامتداد القانونى . أما اذا

استعمل حقه في التأجير من باطنه خاليا ، سرت على اجارته أحكام التأجير خاليا بما فيها الخضوع للأجرة القانونية مع اضافة زيادة عليها بما يقابل مزية انتاجير من الباطن (سواء اقتضاها منه المالك أو لم يقتضها) ، وكذلك الامتداد القانوني المقرر بالمادة ٣١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ والمادة ١٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦ فيما عدا الجملة المنصوص عليها في المادة ٤٠ (أ) التي قرر فيها المشرع بنص خاص ليس فقط عدم سريان الامتداد القانوني بل أجاز صراحة للمؤجر من الباطن انهاء الاجارة قبل مدتها اذا عاد للإقامة في الجمهورية بشرط اخطاره المستأجر من الباطن بذلك وامهاله ثلاثة أشهر من وقت ذلك الاخطار .

وقد ثار الجدل بشأن هذه الاستثناءات جميعها حول ما اذا كانت هي استثناءات من مبدأ حظر التأجير من الباطن مفروشا فحسب أم أنها استثناءات أيضا من مبدأ عدم جواز انتاجير من الباطن الا باذن صريح مكتوب من المالك .

وعندى أن هذه الاستثناءات ، وإن وردت على أنها استثناءات من الحظر المقرر في صدر المادة ٤٠ من ق ١٩٧٧/٤٩ ، فإنها تعتبر في الوقت ذاته استثناءات من حكم المادة ٣١ ب من ذلك القانون التي حلت محلها المادة ١٨ ج من القانون ١٩٨١/١٣٦ التي تشترط لجواز التأجير من الباطن أو النزول عن الايجار صدور إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي ، ومما يساند ذلك نص هذه المادة الأخيرة صراحة على عدم سريان حكمها على الحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوي القربى وفقا لأحكام المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ (٤٣) . أما التأجير من

(٤٣) في هذا المعنى نقض مدني ١٤ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٢١٣ و ١٣٩٤ سنة ٤٩ ق وقد جاء فيه أن المشرع صرح للمستأجر في المادة ٤٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ — على سبيل الاستثناء — أن يؤجر المكان =

الباطن مفروشا في غير الحالات المستثناة سالفه البيان ، فانه يقع تحت طائلة المادة ٣١ ب من ق ١٩٧٧/٤٩ ومن بعدها تحت طائلة المادة ١٨ ج من ق ١٩٨١/١٣٦ (٤٣مكرر) .

وقد جرى قضاء الهيئة العامة للمواد المدنية بمحكمة النقض على ان المستأجر لا يحتاج في هذه الحالات المستثناة الى موافقة المؤجر ، وأنه فيما عدا الحالات المذكورة لا يجوز للمستأجر التأجير من باطنه مفروشا ، ولو بموافقة المؤجر على ذلك (٤٤) .

٢٣٠ مكر - استثناء الأماكن المؤجرة مفروشة الى بعض الجهات من حكم عدم الامتداد القانوني - تنص المادة ١٦ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ على أنه يجوز لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لايواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها في حالة تأجيرها لهم مفروشة الاستمرار في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص عليها في العقد .

وقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب أن اللجنة استحدثت مادة جديدة في المشروع برقم ١٦ وأنها قد نهجت هذا المنهج من منطلق أن المدارس والمستشفيات تقوم على خدمات عامة ، ومن ثم تكون أولى بالرعاية والدعم والاستمرار لأداء رسالتها القومية .

ومفاد ذلك أن المشرع خول المستأجرى الأماكن المؤجرة مفروشة

= المؤجر له لاستعماله الشخصى مفروشا او خاليا ، في الحالات التى تحددها تلك المادة دون حاجة للحصول على موافقة المؤجر ، وأيضا نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٨٢ في الطعن رقم ٩٤٥ سنة ٥١ ق .
وانظر عكس ذلك نعمان جبعة ص ٢٣٠ ، ابو الوفاء في التعليق على النصوص الاجرائية في قانون ايجار الامكن سنة ١٩٧٨ ص ٢٠٦ و ٢٠٧ .
(٤٣مكرر) نقض مدنى ٢ مايو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٢ - ٢٤٥ - ٢٣١ .

(٤٤) نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٨٠ في الطعنين رقمى ١٢١٣ و ١٣٠٤ سنة ٤٩ ق . وأيضا ٢٤ مارس ١٩٨٢ في الطعن رقم ٩٤٥ سنة ٥١ ق .

مستشفيات أو مدارس — اعمالا للمادة ١٦ سالفه الذكر — امتدادا قانونيا لمعقود ايجار تلك الأماكن ولو انتهت مدة العقد طالما كانوا شاغلين لها عند العمل بهذا القانون ، وذلك استثناء من حكم عدم امتداد ايجار الأماكن المؤجرة مفروشة •

٢٣١ — تعديل القانون ١٣٦/١٩٨١ الحد الوارد في المادة ٤٠ من ق ٤٩ سنة ١٩٧٧ على الترخيص للمستأجر في التأجير مفروشا من باطنه — كانت المادة ٤٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تجعل القاعدة العامة بالنسبة الى المستأجر الأصلي عدم جواز تأجيره العين المؤجرة اليه من باطنه ، لا مفروشة ولا خالية ، ثم تورد على هذه القاعدة بعض الاستثناءات تجيز له فيها التأجير من الباطن دون موافقة المؤجر وهي التي نصت عليها المادة ٤٠ ذاتها في فقراتها أ ، ب ، ج ، د ، هـ ، وختمت ذلك بالنص الذي تقدم ايراده والذي يشترط في جميع الأحوال ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة في نفس المدينة •

وكان هذا القيد الأخير معتبرا متعلقا بالنظام العام ، فلا يجوز الاتفاق على مخالفته • ولذلك لم تكن تعفى المستأجر منه موافقة المالك على التأجير من الباطن مفروشا لأكثر من شقة واحدة ، فضلا عن أن ذلك كان يصطدم بنص المادة ١/٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ التي تحظر على الشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض • ومن المقرر أن المقتضى في هذا الخصوص الأخير هو المبرر الذي ينبع من حاجة المستأجر لاستعماله الشخصي ، فلا يعتبر من هذا القبيل تأجير المستأجر المسكن المؤجر اليه من باطنه مفروشا ولو كان ذلك بتصريح من المالك (٤٤مكرر) •

(٤٤مكرر) نقض مدني ١٤ مايو ١٩٨٠ في الطعنين رقمي ١٢١٣ و ١٣٩٤ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة عدد يناير ابريل ١٩٨١ ص ٣١٨ و ص ٣١٩ •

غير أن القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ استحدث تعديلا جوهريا في هذا الخصوص حيث نص في المادة ٢١ منه على أن « يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيريه مفروشا بغير موافقة المالك على شقة واحدة في نفس المدينة » .

والمفهوم المخالف لهذا النص أنه يجوز للمستأجر هو وزوجته وأولاده القصر غير المتزوجين — أن يؤجروا من باطنهم أكثر من شقة مفروشة واحدة في نفس المدينة متى تم ذلك بموافقة المالك ودون حد أقصى ، أى ولو وصل عدد ما يؤجرونه مفروشا الى عشر شقق أو أكثر .

وقد أثار ذلك جدلا كبيرا في جلسة مجلس الشعب المنعقدة مساء يوم الأربعاء ٢٤ يونيه ١٩٨١ ، ورد السيد مقرر اللجنة على ذلك بأن المادة الأولى من مشروع القانون حددت عدد الشقق المفروشة والشقق التى تؤجر غير مفروشة ، فثلثا المبنى يؤجر للسكن ، وللمالك الحق في تأجير الثلث الباقي مفروشا ، كما ورد في المواد التالية ما يبيح للمالك التأجير مفروشا لثلث المبنى . فاذا أبحنا للمالك تأجير ثلث المبنى مفروشا ، فلهذا المالك الحق في الموافقة للمستأجر بأن يؤجر مفروشا طالما أنه في حدود الثلث . أما الثلثان فيخصصان للسكن المادى (٤٤مكرر ٢) . ويؤيد هذا المفهوم المخالف ما ورد في المذكرة الايضاحية عن المادة ٢١ التى كان أصلها ٢٢ في المشروع حيث قالت المذكرة : «تضمنت المادة ٢٢ النص صراحة على حق المستأجر في أن يؤجر شقة واحدة مفروشة في المدينة بدون موافقة المالك وما زاد على ذلك يجب موافقة المالك على التأجير » . وبذلك يكون المشروع قد قضى على الجدال القائم حول حق المستأجر في التأجير المفروش ، وهل يستلزم موافقة المالك أو عدمه (أنظر ملحق المحاماة س ٦١ أغسطس ١٩٨١ ص ٩١ ، ٩٢) .

(٤٤مكرر ٢) مضبطة جلسة مجلس الشعب المنعقدة مساء يوم ٢٤ يونيه ١٩٨١ ص ٢١ .

غير أنا نرى أن الاستدلال بطريق مفهوم المخالفة أمر بالغ الخطورة ، وقد قال فيه الأستاذ محمد كامل مرسى : « أن هذه الوسيلة غشائية » (٤٤مكرر) ، فلا يصح الأخذ بها الا بمنتهى الحذر .

ومن المسلم به في قواعد تفسير النصوص أن معنى العبارة أقوى من معنى الإشارة ، وأن معنى الإشارة أقوى من معنى الدلالة ، سواء كانت الدلالة بمفهوم الموافقة أو بمفهوم المخالفة (٤٥) .

ومن المسلم فيها أيضا أن النصوص المختلفة في النظام القانوني الواحد مرتبطة بعضها ببعض وتوضح بعضها بعضا ، فينبغي في تفسير أحدها — وبخاصة قبل الأخذ بمفهومه المخالف — تقريب هذا النص من سائر النصوص التشريعية لامكان استخلاص دلالة النص الحقيقية التي تتفق مع سائر النصوص لفظا وروحا .

وفي الاستدلال بالمفهوم المخالف من نص المادة ٢١ من القانون ١٩٨١/١٣٦ ينبغى تقريب هذا النص من النصوص القانونية الأخرى للتحقق من أن هذا المفهوم المخالف لا يصطدم مع مدلول أقوى منه مستفاد من نص آخر (٤٥مكرر) .

وظاهر أن القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ إنما هو قانون مكمل للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بعدما ألغاه صراحة من نصوص هذا الأخير كالمواد ١٣ و ٢٣ و ٣١ و ٦١ و ٦٢ ، ولذلك فإنه يلزم في تفسير كل نص من نصوصهما تقريبه من سائر نصوص كلا القانونين معا .

والواقع أن القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ لم يتحدث اطلاقا عن تأجير

(٤٤مكرر) محمد كامل مرسى في شرح الباب التمهيدى للتقنين المدني ص ٩٣ نبذة ٦١ .

(٤٥) كتابنا « الواقى » في شرح القانون المدني ج ١ في المدخل للعلوم القانونية وشرح الباب التمهيدى للتقنين المدني سنة ١٩٨٧ الطبعة السادسة نبذة ١٢٦ ص ٢٢٩ وما بعدها .

(٤٥مكرر) المرجع السابق نبذة ١٣٣ ص ٣٥٨ .

المستأجر من باطنه مفروشا ، بل اعتمد القاعدة العامة في هذا الشأن التي نصت عليها المادة ٤٠ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وكذلك الاستثناءات من مده القاعدة التي أوردتها المادة المذكورة . ولا شبهة في أن القاعدة العامة المشار إليها تقضى بأن الأصل منع المستأجر من التأجير من الباطن مفروشا ولو بموافقة المالك . واستثناء من هذه القاعدة أجازت المادة ٤٠ سالفه الذكر للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا بدون موافقة المالك في الحال ، التي عدتها تلك المادة على سبيل الحصر ، ثم ختمت هذه المادة نصها بفقرتين قالت فيهما :

« وفي جميع الأحوال يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة في نفس المدينة ، ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجرى وحدات الأماكن الخالية » .

يبين من ذلك أن معنى العبارة للمادة ٤٠ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ هو أنها تضع القاعدة القاضية بمنع المستأجر من التأجير من الباطن مفروشا وتورد استثناءات منها تجيز فيها للمستأجر أن يؤجر من باطنه مفروشا دون حاجة الى إذن في ذلك من المالك بشرط أن يكون مستأجرا المكان خاليا وأن لا يزيد مجموع ما يقوم هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة في نفس المدينة .

ولم يمس القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ نصوص المادة ٤٠ سالفه الذكر في شيء . وغاية الأمر أن المادة ٢١ منه أوردت نص الفقرة قبل الأخيرة من المادة ٤٠ المذكورة ذاته مع تغيير طفيف أوضح حكمها في بعض النواحي ، وجعل الغموض يخيم عليه في نواحي أخرى .

تقول المادة ٢١ من القانون ١٩٨١/١٣٦ أنه « يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا — بغير موافقة المالك — على شقة واحدة في نفس المدينة » .

وتتميز عبارة هذا النص بأنها أوضحت أن الأولاد القصر الذين يضمنون الى أبيهم وأمههم في خصوص تطبيق المادة هم الأولاد القصر غير المتزوجين ، كما تتميز بأنها تفيد صراحة — وكما هو واضح من نفس عبارتها — أن المقصود بها تأجير المستأجر مكانا من باطنه مفروشا بغير موافقة المالك (٥٤مكرر) ، وبخاصة لأن عبارتها لم تعرض بتاتا لتأجير المستأجر من باطنه مفروشا بموافقة المالك .

أما ما أوجده هذا النص الجديد من غموض في الحكم القانوني ، فيرجع (أولا) الى اغفاله ايراد الشرط الوارد في الفقرة الأخيرة من المادة ٤٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ وهو الذي يقصر مكتة التأجير من الباطن مفروشا على مستأجرى الوحدات الخالية ، (ثانيا) الى اعطائه الفرصة للاستدلال بمفهومه المخالف في حين أن هذا المفهوم المخالف يصطدم مع مفهوم أقوى منه هو مفهوم عبارة نص المادة ٤٠ التي تقر عبارتها قاعدة منع المستأجر من التأجير من باطنه مفروشا للمكان الذي استأجره خاليا ، وتحدد الاستثناءات التي يجوز فيها للمستأجر التأجير من باطنه مفروشا بغير موافقة المالك .

يضاف الى ذلك أن المفهوم المخالف لنص المادة ٢١ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ يصطدم أيضا بمعنى العبارة المستفاد من المادة ١/٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ التي تقضى بأن لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض . وقد اطرده قضاء محكمة النقض على أنه يعتبر احتجازا للمسكن في حكم المادة ٨ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ شغل المستأجر اياه أو تأجيره اياه من الباطن مفروشا ولو بتصريح من المالك (٥٤مكرر) .

(٥٤مكرر) انظر تأيدا لذلك حكم نقض مدني ١٤ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٢١٣ ، ١٣٩٤ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة يناير — أبريل ١٩٨١ ص ٣١٨ ، ٣١٩ والذي أوردهناه فيما بعد .

(٥٤مكرر) نقض مدني ١٤ مايو ١٩٨٠ سالف الإشارة اليه .

ومن المسلم أن هذا النص متعلق بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه الا بناء على نص خاص كتص المادة ٣٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ الذى أجاز للمالك أن يؤجر وحدة مفروشة في كل عقار يملكه ، ولا يوجد مثل هذا النص بالنسبة الى المستأجر ، فيعتبر الحظر الوارد في المادة ١/٨ بالنسبة اليه حظرا مطلقا مستفادا من عبارة تلك المادة ، وهو باعتباره معنى العبارة يكون أقوى من المفهوم المخالف لنص المادة ٢١ من القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ .

يضاف الى ذلك أيضا ما أوضحه نص المادة ٢١ من القانون الجديد في فقرتها الأخيرة حيث قضى بأن يعتد في تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلى ، فبدد بذلك شكا قام في الأذهان بسبب صدور قرار وزير الاسكان رقم ٩٧/١٩٧٠ بشأن شروط تبادل المساكن المؤجرة والذى نص على اعتبار القاهرة والجيزة وشبرا الخيمة بلدا واحدا فيما يتعلق بتطبيق أحكام التبادل ، وكذلك بسبب صدور حكم محكمة النقض في الطعن رقم ١٨٦ سنة ٤٥ ق بتاريخ ١٣ يونيه سنة ١٩٨٩ (مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٦١٦ - ٣٠١) الذى اعتبر أحياء مدينة الجيزة وأحياء محافظة القاهرة ينتظمها سكنا فيما يتعلق بتطبيق القانون رقم ٧٦/١٩٦٩ جهة سكنية واحدة هي مدينة القاهرة الكبرى ، في حين أن القرار الوزارى وحكم النقض سالفى البيان كانا يتضمنان خروجا على الأصل الذى تمثله أحكام قانون الحكم المحلى ، فأكد المشرع هذا المعنى بنصه في المادة ٢١ سالفه الذكر على أن يعتد في تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلى ، وكانت محكمة النقض الجنائية قد أخذت بذلك الأصل وطبقته في حالة جريمة احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد في حكمها الصادر بتاريخ ٢٣ فبراير ١٩٨١ في الطعن رقم ١٦٤٦ سنة ٥٠ ق (٥٥مكرر٣) .

(٥٥مكرر٣) انظر تعليقنا على هذا الحكم فيما سيجىء في نبذة
٢٦٠ مكرر .

٢٣٢ — زيادة الأجرة القانونية مقابل التأجير مفروشا —

كانت المادة ٢٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تنص على أنه في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة اضافية تعادل ٧٠٪ من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا .

وكانت قيمة هذه النسبة ضئيلة جدا بالنظر الى ما كان يتقاضاه مؤجر المفروش من باطنه وخصوصا فيما يتعلق بالأماكن القديمة التي ثبتت أجزتها خالية على أساس أجرة أبريل سنة ١٩٤١ فكانت الشقة التي جمدت أجزتها خالية بأربعة أو خمسة جنيهات تؤجر مفروشة بمئات الجنيهات يتقاضاها كلها المستأجر الأصلي الذي يؤجرها من باطنه مفروشة ولا يدفع الى المؤجر الأصلي سوى زيادة بنسبة ٧٠٪ من أجرة الأساس الضئيلة لا تتجاوز ثلاثة أو أربعة جنيهات ، وكان هذا ظلما مثيرا بالنسبة للملاك الذين يجدون أنفسهم محرومين من أملاكهم بقوة القانون لصالح مستأجرين يستغلون هذه الأملاك ويجنون منها أرباحا فاحشة لا ينال منها الملاك الا النذر اليسير .

ولذلك رأى المشرع في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ أن يصحح هذا الوضع الظالم بعض الشيء ، فنص في المادة ٤٥ منه على أنه « في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة اضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتى :

(أ) أربعمائة في المائة (٤٠٠٪) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

(ب) مائتان في المائة (٢٠٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ .

(ج) مائة وخمسون في المائة (١٥٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون (٤٦) .

(د) مائة في المائة (١٠٠٪) عن الأماكن التي يرخص في اقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون .

وفي حالة تأجير المكان جزئيا يستحق المالك نصف النسب الموضحة في هذه المادة » .

يثير هذا النص ستة أسئلة هامة :

السؤال الأول : ما هي طبيعة هذه الزيادة في الأجرة ، هل هي من نوع الزيادة المقررة بالمادة ٤ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ والزيادة المقررة بالمادة ٢٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بنسبة ٧٠٪ أو من طبيعة مختلفة ؟

والجواب عن ذلك أنها من طبيعة مختلفة ، فهي ليست تقويما لمزية اضافية يخولها المؤجر المستأجر لم تكن داخلة في تقدير الأجرة التي تم الاتفاق عليها أو ضمن أجرة الأساس التي حددها القانون ، بل هي زيادة قررها المشرع لاعادة التوازن الذي اخلت بين التزامات وحقوق كل من المالك والمستأجر الأصلي الذي يؤجر العين المؤجرة اليه من

(٤٦) والمقصود بذلك الاماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ والمرخص بها قبل تاريخ العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ ولو تم انشاؤها بعد هذا التاريخ ، لان الفقرة التالية تتناول الاماكن المرخص في اقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون ، ولانه ظاهر أن المشرع قصد أن يحدد زيادة الأجرة مقابل التأجير مفروشا في جميع فئات المباني على اختلاف تواريخ انشائها ، ولم يشأ أن يترك شريحة منها دون تنظيم ، فجاء قصره الفئة الاخيرة على الاماكن التي يرخص في اقامتها منذ تاريخ العمل بالقانون الجديد بفيد بمفهوم المخالفة أن ما رخص في اقامته قبل ذلك يدخل في الفئة السابقة ولو تم انشاؤه بعد التاريخ المذكور .

باطنه بحيث يستحقها المؤجر ولو كانت العين أجرت أصلا لاستغلالها مفروشة وحددت أجرتها الاتفاقية أو القانونية مع مراعاة هذا الغرض من التأجير ، وذلك كما هو مبين تفصيلا في الهامش (٤٧) .

(٤٧) ثبت امثانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أجره الامكن المنشأة قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ على أساس أجرتها في شهر ابريل سنة ١٩٤١ او أجره المثل في ذلك الشهر ، مضافا اليها زيادة بنسب معينة نصت عليها الفقرة الاولى من المادة الرابعة من ذلك القانون ، ثم استدركت هذه المادة على ذلك بنصها على انه اذا كانت هذه الامكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة او أجرت مفروشة جازت زيادة الاجرة ٧٠٪ من الاجرة المتفق عليها او أجره المثل ، ثم نصت الفقرة الثانية من المادة ذاتها على ان يدخل في تقدير الاجرة المتفق عليها او أجره المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد م يكن واردا في العقود المبرمة قبل اول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستاجر .

وبناء على ذلك اعتبرت أجره شهر ابريل ١٩٤١ او أجره المثل في ذلك الشهر هي أجره الأساس للامكن المؤجرة للاستعمال الشخصي ، تضاف اليها زيادة بنسبة معينة تختلف حسب طبيعة الاستعمال المخصصة له العين المؤجرة ، وعلى أن تتكون من أجره الأساس المذكورة ومن الزيادة الواجب اضافتها اليها طبقا للمادة ٤ فقرة اولى الاجرة القانونية التي يجب على المستاجر اداؤها ، ولا يجوز للمؤجر اقتضاء أكثر منها . ويعتبر التزام المستاجر الحالي بالاجرة القانونية المحسوبة على أساس أجره شهر ابريل ١٩٤١ أنه في مقابل الانتفاع بالمزايا التي كان ينتفع بها المستاجر في ذلك الشهر سواء بموجب نص في العقد الساري في ذلك الوقت أو بناء على العرف أو القانون الساريين اذ ذاك . أما اذا كانت الاجارة الحالية تخول المستاجر مزيدا من الحقوق أو تفرض على المؤجر التزامات جديدة ، فلا بد وفقا للفقرة الثانية من المادة ٤ سالفه الذكر من تقويم هذه الحقوق أو الالتزامات واطافة قيمتها الى الاجرة المحسوبة على أساس أجره ابريل ١٩٤١ (راجع في هذا المعنى ما تقدم في نبذة ٢٥ وما بعدها) .

وقد قوم المشرع نفسه في العبارة الاخيرة من الفقرة الاولى من المادة ٤ سالفه الذكر الزية التي تخول المستاجر تأجير العين المؤجرة اليه مفروشة بمقدار ٧٠٪ من أجره الأساس ، سواء كانت العين أجرت اليه بقصد استغلالها مفروشة أو لم تكن كذلك ولكن المستاجر اجرها مفروشة .

وقياسا على ذلك وتطبيقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٤ ذاتها ، اطرده العمل على تقويم مزية الترخيص في التأجير من الباطن ولو خاليا بحد أقصى قدره ٧٠٪ (المرجع السابق نبذة ٣٠) .

ولما اضيفت الى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المواد رقم ٥ مكررا (١) =

= و ٥ مكرا (٤) و ٥ مكرا (٥) بالقوانين ١٩٥٢/١٩٩ و ١٩٥٨/٥٥ و ١٩٦٨/١٩٦١ على التوالي اكتفى فيها بتثبيت اجرة الامكان التى انشئت بعد ١ يناير ١٩٤٤ وحتى ٥ نوفمبر ١٩٦١ على اساس اجرتها فى شهر معين (سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو يونيه ١٩٥٨ أو نوفمبر ١٩٦١) بعد تخفيضها بنسبة معينة ، واعتبرت اجرتها المذكورة المخفضة بالنسبة التى حددتها تلك القوانين هى اجرة الاساس ، وهى الاجرة التى تقابل المزايا التى كان ينتفع بها المستأجر فى الشهر الذى تم فيه تثبيت الاجرة بعد تخفيضها ، بحيث اذا زادت أو نقصت تلك المزايا أو زادت أو نقصت التزامات المؤجر ، تعين تقويم هذه الالتزامات والمزايا وادخال قيمتها بالزيادة أو النقص على اجرة الاساس .

وبناء على ذلك جرى القضاء بمد هذا الحكم ، حكم تقويم كل مزية لم يكن يتمتع بها المستأجر فى الشهر الذى اعتبر القانون اجرته هى اجرة الاساس واطرافه مقابل لها على تلك الاجرة ، وبخاصة مزية التأجير من الباطن مفروشا وتقويمها بنسبة ٧٠٪ ، الى ايجار جميع الامكان التى انشئت بعد ١ يناير ١٩٤٤ وحتى ٥ نوفمبر ١٩٦١ تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٦٢/٤٦ (المرجع السابق نبذة ٢٨ ونبذة ٦٠ ونبذة ٧١) .

وبصدور القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ استن المشرع سنة جديدة فى تحديد الاجرة القانونية للامكان التى تخضع لتشريع ايجار الامكان ، حيث رأى ان ما جرى عليه قبل ذلك من اصدار قانون من حين الى آخر يخفض به الاجرة السارية على الامكان التى استحدثت والتى تركت اجرتها حرة منذ انشائها أصبح غير مجد ، لان الملاك أصبحوا يتوقعون صدور قوانين التخفيض ، فيلجأون درءا لنتائجها الى المغالاة فى الاجور التى يتعاقدون عليها حتى اذا ما صدر قانون جديد بالتخفيض كانت الاجرة المخفضة طبقا له كافية لهم ، فوضع فى القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ طريقة لتحديد القيمة الايجارية للبنى التى تستحدث تحديدا ثابتا يسرى على الامكان المستحدث منذ تاريخ انشائها وجعل اساس ذلك التحديد نسبة معينة من ثمن الارض وتكاليف البناء ايا كان الغرض الذى تستعمل فيه تلك الامكان وايا كانت المزايا التى تنطوى عليها اجارتها ، فلا توجد فى النظام الذى انشاه القانون ١٩٦٢/٤٦ اجرة اساس سبق تعيينها بارادة الطرفين الحرة ، حتى يقال ان هذه الاجرة كانت فى مقابل مزايا محددة ، فيجب ان يضاف اليها مقابل ما يستحدث من مزايا ، وانما توجد اجرة واجبة التحديد ابتداء حسب عناصر التكلفة التى حددها القانون بقطع النظر عن نوع استعمال العين المؤجرة وعما يتاح للمستأجر من مزايا . وقد نظر اليها المشرع باعتبارها استثمارا لرأس مال فى عملية بناء ووضع لربحها الصافي حدا أقصى قدره ٥٪ من رأس المال ايا كان نوع الاستعمال الذى يخصص له البناء أو وحداته المختلفة ، ومهما تكن المزايا التى يتمتع بها المستأجر فى انتفاعه بالعين المؤجرة ، فكل زيادة يشترطها =

= المالك غرق ذلك الربح الصافي المحدد بنسبة ٥٪ من راس المال المستثمر في عملية البناء تكون مخالفة للقانون أيا كان السبب الذي تستند اليه هذه الزيادة ، أظن عكس ذلك نقض مدني ١٧ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ٢٤٧ - ٥٧ - ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ٢٦١ - ٥٨ - ١٧ مايو ١٩٨٥ في الطعن رقم ٧٠٧ سنة ٤٥ ق (راجع ما تقدم في نبذة ١١٦) .

وبناء على ذلك كانت أحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ لا تسمح بتقويم مزية التأجير من الباطن مفروشا في الأماكن الخاضعة لهذا القانون ، ولا بإضافة أية زيادة مقابل هذه المزية الى القيمة الإيجارية التي تحددها لجنة تقدير القيمة الإيجارية على أساس ٥٪ من ثمن الأرض و ٨٪ من قيمة المباني شاملة مصاريف الصيانة والإدارة ومقابل استهلاك راس المال .

وكان هذا الحكم محل نقد شديد من الفقه والقضاء ، اذ لا يعقل أن يتساوى في الاجرة التي يلتزم بها المستأجر الذي يتخذ من العين المؤجرة سكنا له والمستأجر الذي يستغل تلك العين بتأجيرها من باطنه مفروشة ، وجرى محاولات مقهية وقضائية لادخال شيء من المرونة على هذا الحكم الجامل . (راجع ما تقدم في نبذة ١١٦) ونقض مدني ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ - ٣٨٤ - ٦٨) وقد جاء به أنه « لئن كان المشرع لم يدمج القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ في نصوص القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولم يورد فيه نصا مماثلا لنص المادة الرابعة من القانون الأخير ، الا أنه لما كان القانون ١٩٦٢/٤٦ قد صدر لذات الغرض المقصود من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المندمجة فيه ، وهو الحد من مغالة الملاك في تقدير الاجرة ، وكان عدم ائحاجه في هذا القانون كشأن القوانين السابقة عليه مرده الى الرغبة في وضع تنظيم ثابت للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بما يضمن استقرارها ويغني عن صدور تشريعات متوالية في هذا الشأن على نحو ما أفصحت عنه المذكورة الإيضاحية فإن النص في مادته الاولى على تحديد اجرة الاماكن الخاضعة لاحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني انها كان يستهدف تحديد الاجرة بالنسبة الى الانتفاع العادي ، بحيث اذا خول المستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة اضافية بان رخص له في تأجير المكان من الباطن مفروشا فان هذه الميزة تعتبر في حكم التحسينات ، فيجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلها عنها على نحو ما هو مقرر بالنسبة للاماكن الخاضعة للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المندمجة فيه ، وقد كشف المشرع عن هذا المقصد عندما أصدر القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، اذ أنه وقد حدد الاجرة وفقا لذات الاسس التي كانت مقررة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فإنه نص في المادة ٢٨ منه على أنه في جميع الاحوال ... فدل بذلك على أن تحديد الاجرة وفقا لنسب معينة سواء في هذا القانون أو في القانون السابق =

= عليه ، لا يعدو ان يكون وسيلة لتحديد اجرة عادلة في حالة الانتفاع العادي ، وانه ليس ثمة ما يمنع من زيادتها في مقابل تأجير المكان من الباطن مفروشا .

وقد اقتنع المشرع بوجاهة هذا النقد وعمل في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ على تفاديه على الاقل فيما يتعلق بمزية تأجير المستأجر المكان المؤجر اليه مفروشا من باطنه ، فنص في المادة ٢٨ منه على أنه : « في جميع الاحوال النى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك اجرة اضافية تعادل ٧٠٪ من الاجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا » .

وجاء في تقرير اللجنة المشتركة المكونة في مجلس الآمة من لجنتي الشؤون التشريعية والخدمات عن مشروع القانون ١٩٦٦/٥٢ في شأن المادة ٢٨ من ذلك القانون : « انه تحقيقا للعدالة في هذه الحالة ألزم المستأجر بأن يؤدي زيادة في الاجرة تعادل ٧٠٪ من قيمة الاجرة ولدة التأجير مفروشا ، وهو أمر كان قصرا على الاماكن المبنية قبل سنة ١٩٤٤ (والصحيح انه كان قصرا على الاماكن المبنية قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ لان حكم المادة ١/٤ في عبارته الاخيرة التي كانت تفرض زيادة بنسبة ٧٠٪ على اجرة الاماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة او اجرت مفروشة لم تُلغ القوانين ارقام ١/١٩٩ ، ١٩٥٢ ، ١٩٥٨/٥٥ ، ١٩٦١/١٦٨ سالفه الذكر بل استمر العمل به فيما يتعلق بجميع الاماكن التي انشئت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ولم يُلغ الا بالنسبة للاماكن التي انشئت بعد هذا التاريخ اى التي خضعت لتقدير لجان الاجارات عملا بأحكام القانون ١٩٦٢/٤٦) .

يبين من ذلك ان زيادة الاجرة التي قررتها المادة ٢٨ من القانون ٥٢/١٩٦٦ كانت من نوع الزيادة التي قضت بها العبارة الاخيرة من المادة ١/٤ من القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ اى باعتبارها مقابلا محسدا قانونا لمزية الترخيص بالتأجير من الباطن مفروشا فهي زيادة محددة بنسبة عينها القانون وهي ٧٠٪ من الاجرة القانونية وسببها تمتع المستأجر بمزية اضافية فوق المزايا التي تثبت عادة لمستأجر المكان لاستعماله الشخصي واعتبار المشرع هذه المزية موجبة للزيادة المذكورة ونصه على ذلك في المادة ٢٨ سالفه الذكر التي تعتبر مجرد تطبيق للمادة ٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على الاماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ (في هذا المعنى استئناف القاهرة في القضية رقم ٧٧٤ سنة ٩٥ ق وحكم النقض الصادر في ١١ مايو ١٩٧٧ في الطعنين رقمي ٢٩٤ و ٢٩٥ سنة ٤١ ق الذي استدل به ذلك الحكم) .

ولان نص هذه المادة نص آمر يتعلق بالنظام العام ، فانه يسرى بأثر فوري مباشر حتى على عقود اجار الاماكن المبرمة قبل صدوره ولو عن أماكن تخضع لآى من القوانين السابقة ولو كان القانون الذى يخضع له المكان لم يخول المستأجر مثل هذه المزية كما هو شأن القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ (نقض مدنى ٨ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٣١٣ سنة ٤٧ ق ، وايضا نقض مدنى =

= ١١ يناير ١٩٧٨ في الطعن رقم ٤٧ سنة ٤٤ ق ، واستئناف القاهرة الدائرة ٢٨ اجارات بتاريخ ٥ مايو ١٩٨٠ في الاستئناف رقم ٣٠٢٥ سنة ٩٦ ق والاحكام الاخرى المشار اليها فيها تقدم في نبذة (٣) . وفي هذا المعنى السهنورى في الوسيط الجزء السادس مجلد ٢ ص ٨٩٢ في نبذة ٥٦٩ ، وانور العبوسى في قواعد واجراءات ايجار الامكن وتخفيض الاجرة سنة ١٩٦٦ ص ٢٦ ، وكامل محمد بدوى في المرجع في قانون ايجار الامكن سنة ١٩٦٢ ص ٥ نبذة ٤ ، وسهير عبد السيد تناغو في عقد الايجار سنة ١٩٧٠ نبذة ١٩٦ ص ٢٢٦ .

وقد ورد نصها علما بحيث يخول كل مؤجر اصلى في جميع الاحوال التى يجوز فيها للمستأجر أن يؤجر المكان من باطنه مفروشا الحق في طلب زيادة الاجرة القانونية بنسبة ٧٠٪ ولو كانت الاجارة الاصلية أبرمت في ظل القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ الذى لم يكن يسمح للمؤجر بقضاى اى زيادة عن الاجرة القانونية التى حددتها لجان تقدير القيمة الاجارية وذلك من وقت بدء العمل بالقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ في ١٨ اغسطس ١٩٦٩ الى حين انتهاء التأجير مفروشا لاي سبب من الاسباب ولو للتوفيق بينه وبين احكام ذلك القانون في المدة التى عينتها لذلك المادة ٢٩ منه .

وفي اثناء مناقشة نص المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في مجلس الامة وبعد ان انتهى المجلس من اقرار المادتين ٢٦ و ٢٧ من القانون اللتين تقيدان حق كل من المالك والمستأجر في التأجير مفروشا اثار سيادة العضو السيد / محمد سيد عبد المنعم تسأولا حيث قال : « اود أن اسأل ما هو الموقف اذا حصل المستأجر على ترخيص من المالك بأن يؤجر شقته مفروشة ، وبهذا يستحق زيادة الاجرة بمقدار ٧٠٪ ثم عرضت الشقة للايجار مفروشة ، فأجرت شهرا ولم تؤجر شهرا آخر ، هل يستحق المالك في هذه الحالة ٧٠٪ اجرة اضافية باستمرار ، او يستحقها فقط عن الاشهر التى تكون الشقة خلالها مؤجرة مفروشة فقط ؟ في رأى ان الاجرة الاضافية يجب أن تسرى بصفة مستمرة ، مادام المستأجر أخذ موافقة المالك على تأجيرها مفروشة .

وقد اجاب سيادة رئيس المجلس : « اعتقد أن الاضافة يجب ألا تسرى الا على الشهور التى تكون الشقة خلالها مؤجرة مفروشة ، والا تكون قد ظلمنا المستأجر ، ونقط سيحتاج الامر الى اثبات المدة التى كانت الشقة مؤجرة خلالها » .

وبلاحظ في هذا السؤال وفي الاجابة عليه ان كلا من السائل والجيب (رئيس المجلس) سلم بجواز إعطاء المؤجر للمستأجر ترخيصا في التأجير من الباطن مفروشا في غير الحالات المنصوص عليها في المادتين ٢٦ و ٢٧ وهى الحالات التى يحق فيها للمستأجر التأجير مفروشا بقوة القانون ودون ترخيص في ذلك من المالك ، الامر الذى يدل على أن ايراد تلك الحالات في =

== المادتين المذكورتين لا ينفاني مع امكن وجود حالاب اخرى يكون فيها تمت تأجير من اباطن مفروشا تم بيوافقة المؤجر ، طالما أن القانون يقره وينظم حكمه تنظيها يخرججه عن نطاق الحظر أو التضييق المفصوص عليهما في المادتين ٢٦ و ٢٧ ، وأبرز مثل ذلك حالات التأجير للاستعمال الفندقى التى تنظمها القوانين الخاصة بذلك كقوانين السياحة وغيرها ، وحالات تأجير الاماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذى لم يكن يخول المؤجر مقابلا لمزية التأجير من الباطن مفروشا .

وفى عشر السنوات التالية لصدور القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ حدثت فى مصر تطورات خطيرة ، وبخاصة على اثر حرب أكتوبر ١٩٧٣ وانتهاج سياسة الانفتاح الاقتصادى حيث ارتفعت الاسعار ارتفاعا استثنائيا فاحشا وبلغ التضخم حدا عظيما انخفضت معه القيمة الشرائية للنقود انخفاضاً هائلا ، فى حين أن اجرة الاماكن المؤجرة خالية بقيت ثابتة مجمدة عند حد اجرة الاساس التى تحدت لها منذ عشرات السنين وانى أصبحت بعد مضى تلك المدة الطويلة عليها وما طرا خلالها من التطورات الاقتصادية سالفة الذكر ضئيلة القيمة لا تتناسب البتة مع الاسعار الحالية ولا مع الاجور البالغة الارتفاع التى أصبح مؤجرو الاماكن المفروشة يتقاضونها ، الأمر الذى احدث خلا فى التوازن الاقتصادى للالتزامات المتعاقبة بين طرفى العلاقة الاجبارية القائمة فيما بين ملك الاماكن المؤجرة خالية وبين مستأجريها الذين يستغلون تلك الاماكن ويجنون من استغلالها ارباحا طائلة لا يعطون منها المالك الا قروشا قليلة .

وقد دعا ذلك المشرع عند سنه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الى الاهتمام بعلاج هذا الوضع الظالم الذى طال عليه العهد ، فنص فى المادة ٤٥ منه على أنه : « فى جميع الاحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان او جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك اجرة اضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الاجرة القانونية تحسب على الوجه الاتى : ... (ب) ٢٠٠٪ عن الاماكن المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ...

وأوضح المشرع قصده هذا فى المذكرة الايضاحية للمادة ٤٥ سالفة الذكر حيث جاء فيها قولها : « وتحقيقا للعدالة بين المالك والمستأجرين ، فان المادة ٨ من المشروع (وهى التى أصبحت المادة ٤٥ من القانون) ادخلت تعديلا جوهريا على النصوص القائمة حاليا فيما يتعلق بالاجرة الاضافية التى يستحقها المالك عن مدة التأجير مفروشا ، وتدرجت بالنسب المستحققة ما بين ٣٠٠٪ الى ١٠٠٪ بحسب تاريخ انشاء المباني ، لان المباني الاكثر قدما تكون أجرتها القانونية زهيدة نسبيا يسوغ معها رفع مقدار الاجرة الاضافية التى يستحقها المالك ، خاصة ... وان المباني =

= القديمة يقع معظمها في احياء سكنية متارة يتم التاجير المفروش فيها مقابل مبالغ مرتفعة » .

وظاهر من هذه العبارة الواضحة الجلية أن المشرع قصد بنص المادة ٤٥ من انقانون ١٩٧٧/٤٩ أن يدخل على النصوص القائمه وقت اصدار هذا القانون تعديلا جوهريا يحقق العدالة بين الملاك والمستأجرين الذين كانت تخضع علاقاتهم الايجارية للنصوص السارية قبل ذلك ايا كانت تلك النصوص ومهما كانت تواريخها ، أى سواء اكانت تلك العلاقات تحكمها المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ — وهى ما تزال سارية حتى الان بمقتضى المادة ٩ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٤٢ من انقانون ١٩٧٧/٤٩ — أم كانت تحكمها المادة ٢٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، وهو تعديل اقتضاه تغير الظروف الاقتصادية التى أبرم فيها الكثير من عقود الايجار السارية حتى الان ، ذلك التغير الكبير الذى تقدمت الاشارة اليه والذى قلب الموازين الاقتصادية فى تلك العقود ، فوضع هذا النص الجديد لاعادة التوازن اليها ، وهو نص لا يعدو أن يكون — كما هو ظاهر من مذكرته الايضاحية — تطبيقا تشريعيًا لنظرية الظروف الطارئة المنصوص عليها فى المادة ٢/١٤٧ مدنى والتى شرعت لتحقيق العدالة بين المتعاقدين بعقود طويلة الامد الذين تكون ظروف تعاقدهم الاقتصادية العامة قد تغيرت قبل تمام تنفيذ تلك العقود تغيرا كبيرا يبرر الخروج على شريعة العقد ، وذلك كالتطبيق التشريعى لتلك النظرية الذى صدر به القانون رقم ٤٥٢ سنة ١٩٥٢ — عقب صدور قانون الاصلاح الزراعى فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ — بتعديل التزامات الطرفين فى عقود البيع ثابتة التاريخ قبل ٢٣ يوليه ١٩٥٢ نظرا لما اصاب العلاقة العقدية بين المتبايعين من خلل فى التوازن بين التزاماتها بسبب صدور قانون الاصلاح الزراعى رقم ١٩٥٢/١٧٨ (انظر نقض مدنى ٢٠ ديسمبر ١٩٦٢ مجموعة احكام النقض السنة ١٣ ص ١١٧٤ رقم ١٨٦ ، وايضا ٣ يناير ١٩٦٢ مجموعة احكام النقض السنة ١٤ ص ٣٧ رقم ٢ ، والسنهورى فى الوسيط الجزء الاول الطبعة الثانية نبذة ٤٢٠ هامش ص ٧١٨ وما بعدها) .

وقد ورد نص المادة ٤٥ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ الذى قصد به ادخال هذا التعديل الجوهري تحقيقا للعدالة ، ورد هذا النص فى صيغة عامة تشمل جميع الاحوال التى يجوز فيها للمستأجر أن يستغل العين المؤجرة اليه مفروشة ايا كان القانون الذى تخضع له اجارة تلك العين ، وسواء اكان هذا القانون هو القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ — والقوانين المعدلة له التى كانت جميعها تخول بمقتضى المادة ١/٤ فى عبارتها الاخيرة مالك المكان المؤجر من الباطن مفروشا زيادة فى الاجرة بنسبة ٧٠٪ ، — أم كان هو القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ الذى لم يكن يسمح للمالك بمثل هذه الزيادة البتة ، أم كان هو القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذى تقدم أن عبارة المادة ٢٨ منه شملت جميع الاحوال التى يجوز فيها للمستأجر الاصلى التاجير من باطنه مفروشا =

= ولو كان التاجير مفروشا سابقا على بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ وواردا على عين خاضعة لاحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ الذى لم يكن يخول المالك مثل هذه الزيادة ، ام كان هو القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ذاته ، ففى جميع هذه الاحوال يستحق المالك الزيادة بالنسب التى نصت عليها المادة ٤٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ بقطع النظر عن استحقاقه زيادة الـ ٧٠٪ التى كانت تجيزها بعض القوانين السابقة وحتى فى الحالات التى كان يحكمها القانون ١٩٦٢/٤٦ الذى لم يكن يسمح بأية زيادة من هذا القبيل ، باعتبار ان هذه الزيادة الجديدة هى النصيب العادل الذى رأى المشرع انه يخص المالك من الربح الوفير الذى يجنيه المستأجر من استغلال العين المؤجرة اليه بتأجيرها مفروشة مقابل مبالغ مرتفعة كما قالت المذكرة الايضاحية ، مع تفاوت النسب المذكورة تبعا لقدم المكان او حداثة ، أى تبعا لتاريخ انشائه .

وازاء ورود نص المادة ٤٥ سألته الذكر فى صيغة واضحة فى معنى العموم والشمول تشمل جميع الاحوال التى يجوز فيها للمستأجر ان يستغل العين المؤجرة اليه مفروشة على الوجه الذى تقدم بيانه ، فانه لا يجوز الخروج عليه من باب التأويل أو التفسير ، لان مجال ذلك لا يكون الا عند غموض النص أو وجود لبس فيه (نقض مدنى ٧ أبريل ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض السنة ٢١ ص ٥٧٦ رقم ٩٢ ، وايضا ١٥ مارس ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض السنة ٢٣ ص ٤١٨ رقم ٦٦ ، وايضا ٩ يناير سنة ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض السنة ٢٥ ص ١١٤ رقم ٢١) .

وليس ادل على معنى العموم سالف الذكر من استعمال المادة ٤٥ المذكورة لفظ « جميع » وادخاله على « الحالات التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر ... » ، اذ من المسلم فى علم أصول الفقه ان لفظ « كل » ولفظ « جميع » ، وان كانا يفيدان العموم كسائر الصيغ التى تفيده ، الا انها يمتازان عن غيرهما بأنهما محكمان فى عموم ما دخلا عليه ، فلا يطلقان ويراد بهما الخصوص ، كأن يقال كل رجل أو جميع الرجال ، ويراد بذلك الواحد ، بخلاف سائر ألفاظ العموم حيث يجوز فيها ذلك (انظر أصول الفقه للاستاذ محمد زكريا البرديسى ، الطبعة الاولى سنة ١٩٥٩ ص ٢٥١ ، وفى هذا المعنى أيضا الاستاذ عبد الوهاب خلاف فى علم أصول الفقه الطبعة السادسة سنة ١٩٥٤ ص ٢١٣ الى ٢١٦) .

ومع أن وضوح النص المذكور وعمومه لا يدمان محلا لاجتهاد أو تفسير أو تأويل ، بل يقطعان بذاتهما فى أن حكمه يسرى على جميع الحالات التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا ، سواء اكان المكان المؤجر قديما أو حديثا ، خاضعا لقانون يخول المالك زيادة أولى نظير التاجير من الباطن مفروشا أو لقانون لا يخوله ذلك ، وسواء اكلن التاجير مفروشا حاصلا بمقتضى القانون ودون رضا المالك أم حاصلا برضا =

== هذا الأخير ، فاننا لا نرى بأسا في أن نشير بالاضافة الى ما اسلفناه عن حكمة تشريع هذا النص كما أفصح عنها المشرع في مذكرته الإيضاحية ، الى ما ورد في الاعمال التحضيرية لذلك النص حيث جاء في تقرير لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب قولها :

« وغنى عن البيان ان الاجرة الاضافية تستحق على جميع صور المفروش ومنها الفنادق واللوكدات والبنسيونات والشقق المفروشة وغير ذلك من صور التاجير المفروش » .

(قارن نقض مدني ٢١ مارس ١٩٨٥ في الطعن رقم ١١٦٧ لسنة ٤٩ ق حيث قرر أن ميزة التاجير من الباطن مفروشا المتفق عليها في عقود الايجار الخاضعة لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تبقى خاضعة لاحكامه دون الاحكام المقررة للاجرة الاضافية للامكن المؤجرة مفروشة النصوص عليها بالقانونين رقمي ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧) .

يبين من هذا العرض التاريخي ان المادة ٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ جعلت للمالك حقا في زيادة الاجرة بنسبة ٧٠٪ نظير تمتع المستاجر برخصة التاجير من الباطن مفروشا وخولته هذا الحق طوال مدة الاجارة الاصلية ، وامتد حكمها الى اجارات جميع الامكن التي انشئت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، وان القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ لم يسمح للمالك الامكن التي خضعت لاحكامه بتقاضى زيادة في الاجرة مقابل قيام المستاجر باستغلال العين بتاجيرها مفروشة ، وان القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ بالعكس من ذلك خول المالك في جميع الاحوال التي يجوز فيها للمستاجر تاجير العين من باطنه مفروشة زيادة في الاجرة قدرها ٧٠٪ عن مدة التاجير مفروشا ، وان هذه الزيادة المقررة بالقانونين ١٩٤٧/١٢١ ، ١٩٦٩/٥٢ هي في مقابل منح المستاجر مزية استغلال العين بتاجيرها مفروشة بعد تحديد الاجرة القانونية بدون هذه المزية بحيث يمكن أن يعتبر ذلك مجرد تطبيق للمادة ٢/٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ التي تنص على أن : « يدخل في تقدير الاجرة المتفق عليها أو اجرة آئيل كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا في القود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستاجر » .

اما الزيادة التي قررتها المادة ٤٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ فلم تكن تطبيقا للمادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ولا تقويا لمقابل تمتع المستاجر بمزية التاجير من الباطن مفروشا ، بلليل انها تشمل الحالات التي تدخل تحت حكم المادة ٤ سالفة الذكر كما تشمل غيرها وبخاصة الحالات التي تخضع للقانون ١٩٦٢/٤٦ الذي لم يكن يخول للمالك أية زيادة في الاجرة علاوة على القيمة الاجارية المحددة على أساس تكاليف الاتشاء ، وانما جاءت باعتبارها مقرررة النصيب العادل الذي رأى المشرع في الظروف الاقتصادية السائدة ==

= في سنة ١٩٧٧ أن المالك يستحقه في الربح الكبير الذي يجنيه المستأجر من استغلاله العين المؤجرة بتأجيرها من الباطن مفروشة ، وسواء في ذلك اكان القانون الذي كانت تخضع له العين المؤجرة يسمح باعطاء المالك مقابلا لمزية التأجير من الباطن مفروشا (كما هو شأن المادة ٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧) أم كان ذلك القانون لا يسمح بذلك (كما هو شأن القانون ٤٦/١٩٦٢) . فهم اذن علاوة جديدة استحدثتها المشرع بالمادة ٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ وخول المالك بمقتضاها نصيبا من الربح الوفير الذي يجنيه المستأجر في جميع الحالات التي يستمتع فيها هذا الأخير بمزية التأجير من الباطن مفروشا سواء كانت هذه المزية سبق ان قومت واستحق المالك عنها زيادة الـ ٧٠٪ المقررة من قبل او لم تكن .

وقارن في معنى التماثل في الطبيعة بين علاوة القانون ١٩٦٩/٥٢ وعلاوة القانون ١٩٧٧/٤٩ نقض معنى ١٧ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٧٠٧ سنة ٤٥ ق . وقد جاء فيه قوله :

« اذ كان الترخيص للمستأجر في استعمال المكان المؤجر مندقا ينطوي على التصريح له بالتأجير بالفرش الذي يحق معه للمؤجر زيادة الاجرة بنسبة ٧٠٪ من الاجرة القانونية فان هذه الزيادة تسرى على واقعة الدعوى حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي رفع هذه الزيادة الى نسب حدها في المادة ٥ بان نص على انه « في جميع الاحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك اجرة اضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الاجرة القانونية تحتسب على الوجه الاتي : « أ . . ب ، ج » مائة وخمسون في المائة ١٥٠٪ من الاماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون » وذلك استصحابا لما أورده المذكرة الابضاحية لهذا القانون من أن الاحكام التي تتضمنها قوانين الاجارات تأخذ في حسابها الاستعمال الاغلب الاعم للامكن وهو السكن ولا يستساغ أن تسرى هذه الاحكام وما يتعلق بتحديد الاجرة على الاماكن التي تستعمل في غير هذا الغرض وبالذات في اغراض التجارة والمهنية التي تدر عائدا مجزيا ، فيصبح من العدالة زيادة هذه الاجرة تعويضا للمالك عما يحيط بالاستعمال الغير السكني من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى . وقد قطع تقرير لجنة الاسكان بمجلس الشعب في الانصاح عن نطاق تطبيق المادة ٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فلقد أن « الاجرة الاضافية تستحق في كل صور المفروش ومنها الفنادق واللوكدات والبنسيونات والشقق المفروشة وغير ذلك من صور التأجير المفروش » ، فكشف بذلك عن غرض الشارع من الاجرة الاضافية تستحق في كل صور التأجير المفروش - سواء اتفق عليه لدى بدء التعاقد او لاحقا له وذلك عن مدة التأجير مفروشا . لما كان ذلك وكانت عين النزاع التي أجراها الطاعنان للمطعون ضدهما تد =

وقد قضت بذلك محكمة النقض في حكم حديث لها بتاريخ ٩ يونيه ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٧٥ سنة ٤٩ ق حيث قررت أن الترخيص للمستأجر باستعمال المكان المؤجر فندقا ينطوى على التصريح بالتأجير مفروشا ويخول المؤجر الحق في اقتضاء الزيادة الاضافية التى تستحق في كل صور التأجير المفروش وفقا للمادة ٢٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ أو للمادة ٤٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ (٤٨) وأيضا بتاريخ ٢٥ يونيه ١٩٨٦

= أجرت لاستعمالها ملحقا لفندق سان جيوفانى ، فانه يسرى عليها حكم المادتين ٢٨ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . واذ جرى الحكم المطعون فيه على غير هذا النظر فانه يكون قد خالف القانون .

(٤٨) وقد جاء فيه قوله ،

« اذ كان الترخيص للمستأجر باستعمال المكان المؤجر فندقا ينطوى على التصريح له بالتأجير بالفرش الذى يحق معه للمؤجر زيادة الاجرة بنسبة ٧٠٪ من الاجرة القانونية فان هذه الزيادة تسرى على واقعة الدعوى حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى رفع هذه الزيادة الى نسب حدها في المادة ٤٥ بان نص على انه « في جميع الاحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك اجرة اضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الاجرة القانونية تحتسب على الوجه الآتى : « أ . . . ب ، . . . ج مائة وخمسون في المائة ١٥٠٪ عن الاماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون ، وذلك استصحابا لما أورده المذكرة الايضاحية لهذا القانون من أن الاحكام التى تتضمنها قوانين الاجارات تأخذ في حسابها الاستعمال الاغلب للاماكن وهو السكنى ولا يستساغ أن تسرى هذه الاحكام وما يتعلق بتحديد الاجرة على الاماكن التى تستعمل في غير هذا الغرض وبالذات في الأغراض التجارية والمهنية التى تدر عائدا مجزيا فيصيح من العدالة زيادة هذه الاجرة تعويضا للمالك عما يحيط بالاستعمال الغير السكنى من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى وقد قطع تقرير لجنة الاسكان بجلس الشعب في الانصاح عن نطاق تطبيق المادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فاكد أن « الاجرة الاضافية تستحق في كل صور المفروش ومنها الفنادق واللوكندات والبسيونات والشتق المفروشة وغير ذلك من صور التأجير المفروش ، فكشف بذلك عن غرض الشارع من أن الاجرة الاضافية تستحق في كل صور التأجير المفروشة — سواء اتفق عليه لدى بدء التعاقد أو لاحقا له وذلك عن مدة التأجير =

= مفروشا . لما كان ذلك وكانت عين النزاع التي أجراها الطاعنان للمطعون ضدتهما قد أجرت لاستعمالها ملحقا لفندق سان جيوفانى فإنه يسرى عليها حكم المادتين ٢٨ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . واذ جرى الحكم المطعون فيه على غير هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون .

وفى هذا المعنى أيضا جنوب القاهرة الدائرة ١٠ إجراءات بتاريخ ٢٩ مايو ١٩٧٩ فى القضية رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٧٩ مدنى كلى جنوب القاهرة ، وأيضا نقض مدنى ٢٥ يونيه ١٩٨٦ فى الطعنين رقمى ١٠٧١ ، ١٠٨٧ سنة ٥٢ ق ، وأخيرا نقض مدنى ١٦ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٢١٧ سنة ٥٢ ق إجراءات وقد جاء فيه : « أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الترخيص للمستأجر باستعمال المكان المؤجر فنقدا ينطوى على التصريح له بالتأجير مفروشا ، فيحق للمؤجر زيادة الاجرة من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسب التى حددتها المادة ٤٥ والتى نصت على أنه : « فى جميع الاحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان مفروشا يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الاجرة القانونية تحسب على الوجه التالى ... » ، وذلك استصحابا لما أورده المذكرة الايضاحية لهذا القانون (رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) من أن الاحكام التى تتضمنها قوانين الإجراءات تأخذ فى حسابها الاستعمال الاغلب الاعم للامكن — وهو السكنى — اذ لا يستساغ أن تسرى هذه الاحكام وما يتعلق بتحديد الاجرة على الامكن التى تستعمل فى غير هذا الغرض وبالذات فى الأغراض التجارية والمهنية التى تدر عائدا مجزيا ، فيصبح من العدالة زيادة هذه الاجرة تعويضا للمالك لما يحيط بالاستعمال لغير السكن من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى ، وقد أوضح تقرير لجنة الاسكان بمجلس الشعب نطاق تطبيق المادة ٤٥ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فأكد أن الاجرة الاضافية تستحق فى كل صور المفروش ومنها الفنادق واللوكدات والبنسيونات ، فكشف بذلك عن غرض الشارع من أن الاجرة الاضافية تستحق عن مدة التأجير مفروشا فى كل صوره ، سواء اتفق عليه عند بدء التعاقد أو لاحقا له . وانظر تطبيقا على حكم التقضى الصادر فى ٣٠ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٦٠٦ سنة ٥٠ ق فى المجموعة المهداة الى ذكرى السنهورى بعنوان وحدة المحل والسبب كشرط لقبول الدفع بسبق الفصل فى الدعوى ، وتطبيق ذلك على زيادة أجرة المفروش المقررة بالمادة ٤٥ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والزيادات الاخرى المقررة بالقوانين السابقة .

قارن نقض مدنى ١١ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١١٧٣ — ٢٠١ المشار اليه فى الجزء الاول ، حيث اعتبر الاجرة المنصوص عليها فى العقد والتى شملت مزية استعمال المكان فنقدا غير قابلة للزيادة =

في ائطعنن رقفمى ١٠٧١ و ١٠٨٧ سنة ٥٣ ق ٠ ثم أكدت ذلك مرة أخرى بتأريخ ١٢ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٠٦ سنة ٥٢ ق (٤٨مكرر) ٠

السؤال الثاني : ما هى الحالات التى تسرى عليها الزيادة المقررة بالمادة ٤٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، أهى الحالات التى نص فى المادة ٤٠ منه على أنه يجوز فيها التأجير من الباطن مفروشا ، أم يشمل جميع الحالات المرخص فيها للمستأجر فى التأجير من باطنه مفروشا بمقتضى عقد الايجار ذاته أو بتصريح خاص لاحق له ؟

ذهبت ادارة الفتوى لوزارة الثقافة والاعلام والسياحة بمجلس الدولة الى أن زيادة الأجرة التى قررتها المادة ٤٥ من ق ١٩٧٧/٤٩ للمالك فى جميع الحالات التى حددتها المادة ٤٠ من ذلك القانون على سبيل الحصر تقتصر على هذه الحالات ، فلا تنصرف الى الحالات التى يكون فيها المؤجر قد صرح للمستأجر بالتأجير من الباطن مفروشا كما لو أجر العين لاستعمالها فندقا أو بنسيونا (٤٩) ، وأيدتها فى ذلك الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة فى جلستها المنعقدة بتاريخ ٢ أبريل

= وفقا للمادة ٢٨ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لعنم وجود اية مزية جديدة . ولكن هذا لا يصدق على زيادة الاجرة التى قررتها المادة ٤٥ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، لان هذه الزيادة الاخيرة تختلف فى طبيعتها والفرص منها عن الزيادة التى قررتها المادة ٢٨ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

(٤٨مكرر) وجاء فى هذا الحكم بعد تقريراته القانونية المفصلة قوله : ولما كان الثالث فى الدعوى أن الطاعن استأجر العين المؤجرة لاستعمالها فندقا ، مما ينطوى على التصريح له بالتأجير مفروشا ويحول للمؤجر اقتضاء نسبة الزيادة المقررة للأجرة الإضافية المنصوص عليها بالمادة ٤٥ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تستحق كاملة مقابل ذلك التصريح مسواء شغلت العين المؤجرة بالكامل خلال الفترة محل المطالبة أو لم تشغل .

(٤٩) فتوى صادرة الى وزارة السياحة بتاريخ ١٢ يوليه ١٩٧٨ ملف رقم ٣١/١/٣٧ .

١٩٨٠ بقرارها المبلغ الى وزارة الاسكان بتاريخ ٢٥ مايو ١٩٨٠ ملف ٢٣٣/٢/٢١٥ حيث قالت ان مفاد نص المادتين ٤٥ و ٤٠ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ أن المشرع حدد الحالات التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر له أو جزء منه مفروشا ، وهي حالات تنصرف الى الأماكن التي تؤجر للاستعمال الشخصي بغرض السكنى أو مزاوله مهنة أو حرفة واعتبر التصريح للمستأجر بتأجير المكان مفروشا من الباطن تقريراً لميزة اضافية له لم تكن واردة في عقد الايجار ، فقرر في مقابلها استحقاق المالك أجرة اضافية عن مدة التأجير مفروشا طبقاً لنسب معينة ، وعلى ذلك فإنه يخرج عن هذه الحالات حالة النص صراحة في عقد الايجار على تأجير المكان بداءة بقصد استعماله في أعمال الفندقية أو البنسيونات ، فلا يستحق المالك عنها زيادة في الأجرة عن تلك المحددة في العقد باعتبار أنه لم تستحدث ميزة اضافية للمستأجر يلتزم في مقابلها بأداء اضافة الى الايجار ، وبالمطبع فإن هذه الحالة الأخيرة تختلف عن حالة استئجار المكان لغرض آخر ثم تغيير الاستعمال الى بنسيون أو فندق ، حيث يحق للمؤجر أن يطلب ابطال العقد لتغيير الغرض منه دون موافقته فضلاً عن استحقاقه للأجرة الاضافية ان كان لها مقتضى .

وجاء في محضر جلسة الجمعية العمومية المذكورة استدلالها على ما ذهبت اليه بحكم محكمة النقض الصادر في ١١ مايو ١٩٧٧ في الطعنين رقمي ٢٩٥ و ٢٩٤ سنة ٤١ ق ، وهو حكم عرض للمسألة في خصوص استحقاق مالك المكان المؤجر لاستعماله فندقاً علاوة الـ ٧٠٪ التي نصت عليها المادة ٢٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وقرر عدم أحقية المالك في تلك العلاوة طالما أن مزية استعمال العين المؤجرة فندقاً قد نص عليها في العقد وروعت عند تحديد الأجرة الاتفاقية .

وخلصت الجمعية العمومية من ذلك الى قولها انه يتضح مما تقدم

أن المحكمة قد ارتأت أن طرفى عقد الايجار وقد أفصحا صراحة بأنه لما كان الغرض من الايجار هو استعمال العين المؤجرة فندقا ، فإنه لا يجوز اعتبار هذا الاستعمال المتفق عليه فى العقد مزية اضافية جديدة يضاف ما يقابل الانتفاع بها الى الأجرة التى حددتها لجنة التقدير ، وبالتالي لا يستحق المؤجر للبنيون أو الفندق الأجرة الاضافية طبقا لحكم المادة ٤٥ من ق ١٩٧٧/٤٩ المشار اليه .

وعندى أن هذا رأى محل نظر ، (أولا) لأنه انبنى على اعتبار العلاوة المقررة بالمادة ٤٥ من ق ١٩٧٧/٤٩ مماثلة للعلاوة المقررة بالمادة ٢٨ من ق ١٩٦٩/٥٢ وبالمادة ٤ من ق ١٩٤٧/١٢١ أى أنها فى مقابل مزية اضافية خولها المؤجر للمستأجر بعد ابرام عقد الايجار وبعد تحديد الأجرة المسماة فى ذلك العقد ، فى حين أن الواقع أن العلاوة المقررة بالمادة ٤٥ سالفة الذكر تختلف فى نوعها وطبيعتها عن العلاوة المقررة بالقانونين السابقين وأنها ليست فى مقابل مزية اضافية استحدثت بعد ابرام العقد وتحديد الأجرة فيه ، فلا يجوز الاستئناس فى تطبيق حكمها بالمبادئ والأحكام الصادرة من قبل فى شأن تطبيق المادة ٤ من ق ١٩٤٧/١٢١ والمادة ٢٨ من ق ٥٢ سنة ١٩٦٩ (يراجع ما سبق فى هامش ٤٧ ص ٥٣٣) وفى اعتقادى أن هذا ما حدا المحاكم على الأخذ بعكس هذا رأى ، وان كانت لم تفصح عن اختلاف طبيعة العلاوة المقررة بالمادة ٤٥ من ق ١٩٧٧/٤٩ عن تلك المقررة بالقانونين ١٩٤٧/١٢١ و ١٩٦٩/٥٢ .

و (ثانيا) لأن عبارة المادة ٤٥ وقد وردت بعد نص المادة ٤٠ التى بينت الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر التأجير مفروشا دون اذن المالك قد جاءت فى صيغة عامة تشمل جميع الحالات التى يجوز فيها للمستأجر التأجير من باطنه مفروشا سواء كانت تلك الحالات مما يجوز فيه التأجير من الباطن دون موافقة المالك بناء على المادة ٤٠ سالفة

الذكر ، أو من غيرها التى يجوز فيها ذلك بناء على ترخيص من المالك أو بمقتضى طبيعة المأجور .

ومن هذا القبيل ما قضت به محكمة جنوب القاهرة (الدائرة ١٠ ايجارات) بتاريخ ٢٩ مايو ١٩٧٩ فى القضية رقم ٢٠٥ سنة ١٩٧٩ وقد جاء فيه أن المحكمة ترى أن نص المادة ٤٥ سالفه البيان جاء جامعا شاملا لكل حالات التأجير من الباطن مفروشا ، سواء الحالات التى أجازها المشرع للمستأجر بنص القانون فى المادة ٤٥ منه أو التى تكون الاجارة فيها وليدة تصريح من المالك المؤجر للمستأجر بذلك أو التى تقتضيها طبيعة عقد الايجار والغرض من الايجار وشكل الانتفاع المبين بالعقد ، ولا يجوز قصر تطبيقها على الحالات التى أجازت فيها المادة ٤٥ للمستأجر التأجير مفروشا ، لأن نص المادة ٤٥ جاء لاحقا للمادتين ٣٩ و ٤٠ و جاء بصدوره عبارة جامعة شاملة لجميع الحالات التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء منه مفروشا ، فيستحق المالك أجرة اضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسب من الأجرة القانونية تتفاوت بحسب تاريخ انشاء المبنى المؤجر ، ومن ثم يندرج تحت العبارة التى صدر بها هذا النص كافة صور التأجير مفروشا . مع التنويه بخطأ ما ذهب اليه فتوى مجلس الدولة التى جاء بها أن الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر التأجير مفروشا ويتقاضى عنها المالك علاوة تأجير هى الحالات فقط الواردة حصرا بنص المادة ٤٥ من ق ١٩٧٧/٤٩ وأن هذه الحالات هى ما قصدته المادة ٤٥ أيضا ، لأن القول بذلك سيؤدى الى نتيجة خاطئة هى عدم تقاضى المالك الذى صرح للمستأجر بالتأجير مفروشا أو كانت طبيعة عقده تسمح بذلك علاوة المفروش بمقولة أن هاتين الحالتين لم تردا ضمن الحصر الوارد بالمادتين ٤٠ و ٤٥ من ق ١٩٧٧/٤٩ ومن المسلم به أن حق المالك فى التصريح بالتأجير مفروشا للغير مازال قائما لم يحرمه المشرع منه ، ومن ثم تظل فى رأى المحكمة علة تقدير الأجرة الاضافية متوافرة فى

جميع الأحوال الشاملة الشقق المفروشة المؤجرة للمسكن ، وتلك المؤجرة لغير المسكن ، وتمتد أيضا للفنادق والبنسيونات ، يؤكد ذلك عبارة « في جميع الأحوال » الواردة بصدر المادة ٤٥ سالفه الذكر ، وما جاء بتقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب والتي عرضت للقانون ١٩٧٧/٤٩ من أن الأجرة الإضافية تستحق على كل صور المفروش ومنها الفنادق والبنسيونات والشقق المفروشة وغير ذلك من صور التأجير المفروش ، وأن ذلك يسرى أيضا ولو كانت تلك الأماكن مؤجرة أصلا لاستعمالها في هذه الأغراض » .

وقد أخذت بذلك أيضا محكمة شمال القاهرة (الدائرة ٩ إيجارات) بتاريخ ٢٨ مارس ١٩٧٩ في القضية رقم ٢٩٨٦ سنة ١٩٧٨ (٥٠) ، وقد تأيد حكمها من محكمة استئناف القاهرة بتاريخ ٥ مايو ١٩٨٠ في الاستئناف رقم ٢٠٥ سنة ١٩٧٩ (٥١) وقد ظهر في هذا

(٥٠) وجاء في هذا الحكم قوله انه : يبين بـ صياغة المادة ٤٥ المذكورة انها تشمل جميع الاحوال التي يجوز فيها للمستأجر ان يستعمل المكان المؤجر بتأجيرها أو جزء منه من باطنه مفروشا ، كما تشمل جميع العقارات المؤجرة على اختلاف أنواعها ، وليس خلاصا بالعقارات المؤجرة للسكنى التي يقوم مستأجروها بتأجيرها مفروشة للغير ، ومما لا جدال فيه أن الفنادق معدة لتأجيرها مفروشة ، ولا يغير من هذا النظر أنها لا تؤجر دفعة واحدة ، وانها تؤجر غرفا لان النص عام يشمل جميع صور استغلال الأماكن مفروشة » .

(٥١) وجاء في حكم الاستئناف المذكور بصدد الدفع بعدم جواز نظر دعوى المطالبة بزيادة اجرة المفروش التي قررتها المادة ٤٥ من ق ٤٩ / ١٩٧٧ نسبق الفصل في دعوى المطالبة بزيادة اجرة المفروش التي قررتها المادة ٢٨ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ قوله : « ان السبب في كل من الدعويين مختلف فالسبب هناك كان حكم المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ والمادة ٢٨ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ والسبب هنا هو حكم المادة ٤٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، ولذلك كله فان رفع النزاع الحالي استنادا الى الحكم الجديد الوارد في هذه المادة لا يصطدم مع حجية الامر المقضى لاختلاف المحل والسبب في كل دعوى عن الاخرى » .

الحكم الأخير بالطنن بالنقض رقم ٦٠٦ لسنة ٥٠ ق ٠

وأخيراً أخذت محكمة النقض بذلك في حكمها الصادر بتاريخ ٩ يونيه ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٧٥ سنة ٤٩ ق حيث قرر انه اذ كانت المادة ١٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ قد نصت على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسب معينة من قيمة الأرض والمباني وذلك في حالة الانتفاع العادي بحيث اذا خول المؤجر المستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة اضافية بأن رخص له في تأجير المكان من الباطن مفروشا ، فان هذه الميزة تعتبر في حكم التحسينات فيجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلاً عنها وهو ما نصت عليه المادة ٢٨ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من أنه « في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير مسكنه مفروشا يستحق المالك أجرة اضافية تعادل ٧٠٪ من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا » ، فدللت بذلك على أن تحديد الأجرة وفقاً للنسب المعينة التي حددتها المادة ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يعدو أن يكون وسيلة لتحديد أجرة عادلة في حالة الانتفاع العادي وان ليس ثمت ما يمنع من زيادتها في مقابل تأجير المكان من الباطن مفروشا ، ولما كان الترخيص للمستأجر باستعمال المكان المؤجر فندقاً ينطوى على التصريح له في التأجير بالفرش الذي يحق معه للمؤجر زيادة الأجرة بنسبة ٧٠٪ من الأجرة القانونية ، فان هذه الزيادة تسرى على واقعة الدعوى حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ الذي رفع هذه الزيادة الى نسب حددها في المادة ٤٥ بأن نص على أنه « في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة اضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحتسب على الوجه الآتي :

(أ) (ب) (ج) مائة وخمسون في المائة ١٥٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون ،

وذلك استصحابا لما أوردته المذكرة الايضاحية لهذا القانون من أن الأحكام التي تتضمنها قوانين الايجارات تأخذ في حساباتها الإستعمال الأغلب الأعم للأماكن ، وهو السكن ، ولا يستتبع أن تسرى هذه الأحكام وما يتعلق بتحديد الأجرة على الأماكن التي تستعمل في غير هذا الغرض ، وبالأذا في الأغراض التجارية والمهنية التي تدر عائدا مجزيا فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضا للملاك عما يحيط بالاستعمال لغير السكن من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى ، وقد قطع تقرير لجنة الاسكان بمجلس الشعب في الانصاح عن نطاق تطبيق المادة ٤٥ من ق ١٩٧٧/٤٩ ، فأكد أن « اجرة الاضافية تستحق في كل صور المفروش ، ومنها الفنادق واللوكدانات والبنسيونات والشقق المفروشة وغير ذلك من صور التأجير المفروش » ، فكتشف بذلك عن غرض الشارع من أن الأجرة الاضافية تستحق في كل صور التأجير المفروش ، وسواء اتفق عليه عند بدء التعاقد أو لاحقا له ، وذلك عن مدة التأجير مفروشا . لما كان ذلك وكانت عين النزاع التي أجراها الطاعنان للمطعون ضدهما قد أجرت لاستعمالها ملحقا لفندق سان جيوفاني ، فانه يسرى عليها حكم المادتين ٢٨ من ق ١٩٦٩/٥٢ و ٤٥ من ق ١٩٧٧/٤٩ ، واذا جرى الحكم المطعون فيه على غير هذا النظر فانه يكون قد خالف القانون مما يستوجب نقضه .

السؤال الثالث : ما هي الأماكن التي تؤجر مفروشة وتستحق عنها الأجرة الاضافية المنصوص عليها ، أتقتصر على الشقق المفروشة المؤجرة للسكن ، أم تشمل أيضا تلك المؤجرة لأغراض غير السكن ؟

وهل تمتد الى الفنادق واللوكدانات والبنسيونات ؟

والجواب أن علة تقرير هذه الأجرة الاضافية متوافرة في جميع تلك الأحوال ، ولذلك صدر نص المادة ٤٥ بعبارة عامة تقول : في جميع

الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان مفروشا يستحق المالك أجره اضافية .

ولذلك جاء في تقرير لجنة الاسكان بمجلس الشعب أنه غنى عن البيان أن الأجرة الاضافية تستحق في كل صور المفروش ومنها الفنادق واللوكاندات والبنسيونات والشقق المفروشة وغير ذلك من صور التأجير المفروش .

وقد أفتى بهذا المعنى السيد وكيل وزارة الاسكان والتعمير للشئون القانونية والتشريعية بتاريخ ٢٨ فبراير ١٩٧٨ (٥٢) .

ويسرى ذلك ولو كانت تلك الأماكن مؤجرة من الأصل لاستعمالها

(٥٢) انظر عكس ذلك فتوى مستشار الرأى لوزارة الثقافة والاعلام والسياحة الموجهة الى السيد وكيل وزارة السياحة بتاريخ ١٢ يوليه ١٩٧٨ برقم ٥٢٦ ملف ٣١/٢٧ وكذلك فتوى الجمعية العمومية لتسمى الرأى والتشريع بجلسة ٢ ابريل ١٩٨٠ وقد جاء فيها أنه لما كانت الاحوال التي يجوز فيها للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا — طبقا للمادة ٤٠ من ق ١٩٤٧/٤٩ — لا تنصرف الى حالة المستأجر لمكان بغرض استعماله بنسيونا أو فندقا ، ومن ثم لا تسرى على هذه الحالة أحكام المادة ٤٥ من القانون المشار اليه ، فلا يستحق المالك أجره اضافية على ايجار المكان لفزلاء البنسيون . وأضافت أنه مما يؤخذ على الرأى العكسي تفسيره عبارة « تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا » على أنها عبارة مطلقة تشمل جميع الاماكن المؤجرة للسكنى ولغير أغراض السكنى في حين أن حق المستأجر في التأجير المفروش طبقا لحكم المادة ٤٥ من القانون مقيد بالحالات الاستثنائية الواردة على سبيل التحصر في المادة ٤٠ من هذا القانون ، ومن ثم يتقيد حق المستأجر بهذه الحالات ولا يندرج تحتها الاماكن المعدة لفنادق أو بنسيونات .

وقد استندت الى حكم نقض ١١ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١١٨٣ — ٢٠١ وهو حكم صدر بشأن تطبيق المادة ٢٨ من ق ٥٢/ ١٩٦٩ على ايجار مكان خاضع للقانون ١٩٦٢/٤٦ وذكر في العقد ان ايجار المكان بقصد استعماله فندقا .

في هذه الأغراض ، فالعين التي أجرت فندقا في سنة ١٩٤١ بالأجرة الزهيدة التي كانت تساويها في ذلك الوقت ليس من العدل في شيء أن يستمر مستأجرها الأصلي في استغلالها فندقا يؤجر الغرفة في الليلة الواحدة بمثل أجرة الفندق كله في عدة أيام أو في شهر ولا يدفع من ذلك أجرة اضافية للمالك (٥٣) .

السؤال الرابع : هل تستحق الزيادة المذكورة للمالك فقط أن يستحقها المستأجر الأصلي إذا أجر من باطنه مفروشا ؟

والجواب أن النص جعل هذه الزيادة من حق المالك بذكره اياه صراحة في الفقرتين الأولى والأخيرة من المادة ٤٥ ، فيقتصر عليه الحق في هذه الزيادة . أما المستأجر الأصلي ، فإن كان استأجر المكان خاليا فالمفروض أنه استأجره بالأجرة القانونية وأثنه وأجره مفروشا من باطنه فيفرض في الأجرة التي أجر بها المفروش للمستأجر من الباطن أنها تغطي الأجرة القانونية وزيادة الأجرة المقررة ومقابل المفروش ما لم يثبت عكس ذلك ، فيحق له أن يزيد أجرة المفروش بمقابل ما ألزم به من زيادة للمؤجر ، فإذا كانت أجرة المكان خاليا مثلا خمسة جنيهات وأجره المستأجر الأصلي من باطنه مفروشا بخمسة عشر جنيها وأصبح المالك بموجب القانون الجديد يستحق زيادة الأجرة بنسبة ٤٠٪/٤٠٠ بحيث تصبح الأجرة التي يلزم المستأجر الأصلي بدفعها ٢٥ جنيه ، فمن غير المعقول أن يدفع الى المالك ٢٥ جنيه وألا يتقاضى من مستأجر المفروش من باطنه سوى ١٥ جنيه ، بل يجب في هذه الحالة أن يحمل المستأجر من الباطن بقيمة الزيادة فترفع أجرته من ١٥ جنيه الى ٣٥ جنيه . وإذا كان المستأجر قد استأجر المكان مفروشا من ماله ، فإن

(٥٣) في هذا المعنى أيضا عبد المجيد مرعي ، في شرح القانون الجديد لتأجير وبيع الامكن سنة ١٩٧٨ ص ٩٦ و ٩٧ .

الأخير يكون قد استفاد من أجرة التأجير مفروشا فلا يستحق الزيادة المنصوص عليها في المادة ، وليس للمستأجر الأصلي في هذه الحالة أن يؤجر المكان من باطنه مفروشا لأن المادة ٤٠ التي أجازت للمستأجر التأجير من باطنه في بعض الحالات استثناء نصت في فقرتها الأخيرة على أن لا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجرى وحدات الأماكن الخالية .

السؤال الخامس : على أى أساس تحسب زيادة الأجرة هذه وهل يجوز الجمع بينها وبين أية علاوة قانونية أخرى ؟

نصت المادة ٤٥ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على أنه في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة اضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتى :

ومؤدى ذلك أن زيادة الأجرة التي تستحق عن التأجير مفروشا تحسب على أساس الأجرة القانونية ، وهي كما تقدم بيانها بالنسبة الى كل قسم من أقسام الأماكن مصنفة بحسب تواريخ انشائها أجرة الشهر الذى يوجب القانون اتخاذه أساسا لحساب الأجرة مزيدة أو منقوصة بما قرره القانون بشأنها . هذه هي الأجرة القانونية التي تجعلها المادة ٤٥ سالفه الذكر أساسا لحساب علاوة المفروش . فمضى بالنسبة للأماكن التي تم انشاؤها قبل أول يناير ١٩٤٤ أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل في ذلك الشهر مزيدة بالنسب التي نصت عليها المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (يراجع في ذلك ما تقدم في نبذة ٣٤ وما بعدها) .

فإذا كان المكان مؤجرا في شهر أبريل سنة ١٩٤١ بأجرة شهرية قدرها ستة جنيهات ، وكان وقت بدء العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة

١٩٤٧ مؤجرا لأغراض تجارية أو صناعية ، أجازت المادة ٤ من هذا القانون للمالك رفع أجرته في هذا الفرض بنسبة ٦٠٪ أى ٢ جنيه و ٤٠٠ مليم فتعتبر أجرته القانونية ٨ جنيه و ٤٠٠ مليم ، وتستحق علاوة المفروش بنسبة ٤٠٠٪ من هذه الأجرة أى مبلغ ٣٣ جنيه و ٦٠٠ مليم وتصبح الأجرة مع علاوة المفروش ٤٢ جنيها شهريا من تاريخ بدء العمل بالقانون رقم ٤٩/١٩٧٧ أى من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

ومما يؤيد هذا النظر أن المشرع حين انصرفت نيته الى غيره عند تقريره في القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ رفع ايجارات الأماكن القديمة تصحيحا لأوضاعها نص في المادة ٧ من هذا القانون على زيادة الأجرة زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية ، مع ابقائه على نص المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ دون تعديله بما يجعله مماثلا من حيث أساس الزيادة لنص المادة ٧ سالفه الذكر .

ولا يغير من الأمر قضاء محكمة النقض الذى أشرنا اليه في ص ٢٨٤ هامش ١٥٢ من الجزء الأول والذى قرر عدم جواز الجمع بين الزيادة مقابل التأجير مفروشا وأى زيادة أخرى ، لأن ذلك القضاء كان صادرا بشأن الجمع بين علاوة التأجير مفروشا التى قررها القانون ٥٢/١٩٦٩ بنسبة ٧٠٪ وبين العلاوات الأخرى كعلاوة تأجير المكان مكتبا أو عيادة أو مدرسة أو مستشفى أو لأغراض تجارية أو صناعية ، وقد تقدم أن علاوة المفروش التى قررتها المادة ٤٥ من القانون ٤٩/١٩٧٧ تختلف في طبيعتها عن العلاوة التى فرضها القانون ٥٢/١٩٦٩ والتي كانت موضوع قضاء محكمة النقض آنف الذكر ، اذ أن هذه العلاوة الأخيرة كانت مقابل مزية منحت للمستأجر ورأى المشرع في القانون ٥٢/١٩٦٩ أن يقومها بنفسه فحددها بنسبة ٧٠٪ من الأجرة

القانونية في حين أن العلوة التي قررتها المادة ٤٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ كان الغرض منها إعادة التوازن الى التزامات وحقوق كل من المؤجر والمستأجر ، وليس تقويم المزية الممنوحة للمستأجر بتخويله حق التأجير من الباطن مفروشا .

والسؤال السادس : كيف يطبق استحقاق المالك تلك الأجرة الاضافية عن مدة التأجير مفروشا ؟ هل تكون العبارة بمدة شغل المكان مفروشا بالفعل ، أم بمدة عقد ايجار المفروش ، أم المدة الميمنة في قيد العقد ؟ وهل تحسب هذه المدة باليوم أو بالشهر أو بالسنة ؟

والجواب عن ذلك أن القانون اعتبر أن الأجرة شهرية (المواد ١٤ و ٢٢ و ٢٥ و ٢٧ و ٣٤) وأنها تستحق الدفع في موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه . وتقضى القواعد العامة بأنه كلما بدأ شهر جديد استحققت أجرته كاملة ولو ترك المستأجر العين المؤجرة في خلال الشهر وبعد أيام قليلة منه (٥٣مكرر) ، وكذلك يكون استحقاق المالك الأجرة الاضافية المنصوص عليها في المادة ٤٥ ، فانها تستحق بمجرد بدء الشهر وعن الشهر بأكمله ، والمقصود بمدة التأجير مفروشا هو عدد الأشهر الكاملة التي يستمر فيها التأجير مفروشا ، ولم يقصد المشرع بهذه العبارة حساب الأجرة الاضافية عن عدد أيام الشهر أو عدد الساعات التي تم فيها التأجير حيث قد ذكر في مناقشات مجلس الشعب أن بعض الأماكن تؤجر مفروشة باليوم أو بالساعة لأغراض غير شريفة وكان الاتجاه الى عدم اقرار ذلك ، لأنه كما تحسب الأجرة القانونية بالشهر ويقدر عدد أشهر الاجارة الأصلية ، كذلك تحسب الأجرة الاضافية التي تستحق للمالك مقابل التأجير من الباطن مفروشا

بالأشهر وبقدر عدد أشهر الاجارة الأصلية ، كذلك تحسب الأجرة الإضافية التى تستحق للمالك مقابل التأجير من الباطن مفروشا بالأشهر وبقدر عدد أشهر التأجير مفروشا حتى يكون هناك أساس ثابت لحساب تلك الأجرة الإضافية لا يتطلب من المؤجر أن يحرس العين المؤجرة ليتحقق من عدد الأيام أو الساعات التى أجرت فيها العين مفروشة ، فمن حق المالك أن يتقاضى هذه الأجرة الإضافية عن كل شهر ثبت فيه تأجير العين مفروشة ولو لم تستمر هذه الاجارة طوال الشهر .

وعلى ذلك يمكن أن نقرر مع محكمة النقض أن مستأجر المفروش لا يلزم بزيادة الأجرة التى فرضها القانون مقابل التأجير مفروشا الا طيلة مدة هذا التأجير ، فاذا أنهى المستأجر الأصلى التأجير من باطنه مفروشا سقط التزامه بتلك الزيادة (٥٣مكرر٢) .

ومنعاً لكل منازعة ينبغى أن يخطر المستأجر الأصلى المالك بتاريخ حصول التأجير مفروشا وبمدته وبتاريخ انتهائه .

٢٢٢ — أحكام عامة مشتركة بين جميع حالات تأجير الأماكن مفروشة — تشترك فى الأحكام الآتية جميع حالات تأجير الأماكن مفروشة سواء كان تأجيرها من مالكها (المؤجر الأصلى) أو من مستأجرها الأصلى فى اعتبار تأجير العين لاستثمارها مفروشة عملاً تجارياً يخرجها من نطاق تطبيق قانون ايجار الأماكن بشرط أن

(٥٣مكرر٢) نقض مدنى ١٠ مايو ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ١٢٦٠ — ٢٤١ وقد جاء فيه أيضاً أن الترخيص للمستأجر فى التأجير من باطنه مفروشا لا يحرمه من حق الإقامة بالعين كما أنه ليس من شأنه بالضرورة أن يحول بينه وبين الإقامة .

يقترن هذا التأجير بتقديم ضروب من الخدمة الخاصة للمستأجر بحيث تتغلب العناصر التجارية على الجوانب العقارية باعتبار أن الأصل في تأجير الشقق مفروشة أن لا يعتبر بطبيعته عملا تجاريا (٥٣مكرر ٣) .

٢٣٤ - (أ) التزام مؤجر المكان مفروشا باخطار قسم الشرطة

عن مستأجره - تنص المادة ٤١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أنه « فيما عدا الفنادق والنزل يجب على كل من أجر مكانا مفروشا أو جزءا منه أو آوى أو أسكن أى أجنبى أو مصرى ، أن يخطر قسم الشرطة الذى يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم جواز سفره ان كان أجنبيا ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية أو العائلية ان كان مصرى ، ومدة الايجار أو الاشغال والغرض منه وتاريخ بداية هذه المدة ونهايتها » وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق » .

وقد قرر هذا النص أن يكون الاخطار المذكور الى قسم الشرطة الذى يتبعه المكان المؤجر وعدل بذلك عما كان يقضى به مشروع القانون الوارد من الحكومة من ايجاب اخطار الوحدة المحلية المختصة لأنه رأى أن معرفة الوحدة المحلية المختصة قد لا يكون هينا فى بعض الأحوال وأن من الأسهل تبين قسم الشرطة الذى يتبعه المكان المؤجر ، وقد ذكر النص جميع البيانات التى يجب أن يتضمنها الاخطار بدلا من الاحالة فى ذلك الى قرار يصدر من الوزير ، كما كان ينص على ذلك المشروع

(٥٣مكرر ٣) نقض مدنى ١٠ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٦٧٨ سنة ٤٩ ق ، ٢٣ فبراير ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ - ١ - ٥٨٨ ، ٢٩ أكتوبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٩٠٣ سنة ٥٣ ق ، ١٤ أبريل ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٨٨٩ سنة ٤٩ ق ، ٢٧ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٦٥ سنة ٤٧ ق ، ١٥ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٦٤٩ سنة ٤٩ ق .

المقدم من الحكومة والذي أقرته لجنة الاسكان ، فيجب أن يتضمن الاخطار كافة البيانات التي ذكرتها المادة ٤١ ، ويكتفى فيه بهذه البيانات دون حاجة الى مزيد (٥٤) .

ومن قبل ذلك كان القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ في شأن دخول واقامة الأجانب المعدل بالقانون رقم ٤٩/١٩٦١ ينص في المادة ١٦ منه على أنه يجب على كل أجنبي أن يكون حاصلًا على ترخيص في الاقامة ،

(٥٤) عند مناقشة نص المادة ٤٣ من المشروع الذي اقرته لجنة الاسكان والذي استقر في المادة ٤١ من القانون ، اقترح السيد المهندس وزير الاسكان والتعمير على مجلس الشعب أن يستبدل بهذه المادة النص الوارد في المادة الاولى من امر نائب الحاكم العسكري رقم ٥ لسنة ١٩٧٧ وهو :

« فيما عدا الفنادق والنزل يجب على كل من اجر مكانا مفروشا أو جزءا منه أو آوى أو أسكن أى أجنبي أو مصرى أن يخطر قسم الشرطة الذى يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم جواز سفره ان كان اجنبيا ، ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية أو العائلية ان كان مصريا ، ومدة الايجار أو الاشغال والغرض منها وتاريخ بداية هذه المدة ونهايتها ، وذلك خلال ثلاثة ايام من تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق ، ويتم الاخطار بالنسبة الى الحالات القائمة في تاريخ العمل بهذا الامر خلال ثلاثة ايام من هذا التاريخ » ، وذلك لان هذا النص كما ورد بأمر نائب الحاكم العسكري أوضح وأسرع فهما للمواطنين » .

وقد على على ذلك السيد كمال ابراهيم المستشار القانونى لوزارة الاسكان والتعمير بقوله :

« فيما يتعلق بما اقترحه السيد المهندس وزير الاسكان والتعمير خاصا بالرجوع الى الحكم الوارد في الامر العسكري رقم ٥/١٩٧٧ ، فان سبب ذلك هو أن الامر العسكري قد حدد لنا بوضوح الجهة التى يرسل اليها الاخطار لان عبارة « الوحدة المحلية » — وبالذات في محافظة القاهرة — توقع المواطنين في حيرة ، وتجعلهم يتساءلون هل يقصد بالوحدة المحلية مجلس المحافظة ، أم جهة غيره ؟ كما أن هذا الامر قد أوضح البيانات التى يجب أن يتضمنها الاخطار ، على عكس النص الوارد في مشروع القانون المعروض الذى يوجب أن يصدر بتحديد بيانات الاخطار ووسيلته وحالات الاعفاء منه قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى وزير الداخلية ،

ومن هذا يتبين أن الامر العسكري قد حدد البيانات بوضوح مما يسهل الامر على المواطنين » .

وعليه أن يغادر البلاد عند انتهاء مدة اقامته » ، وفي المادة ٨ منه على أن « على كل أجنبي أن يتقدم خلال سبعة أيام من اليوم التالي لوصوله الى مكتب تسجيل الأجانب أو مقر للشرطة في الجهة التي يكون نازلا بها ، ويحرر اقرارا عن حالته الشخصية وعن الغرض من حضوره ومدة الاقامة المرخص له بها ومحل سكنه وتاريخ بدء الاقامة به » ، كما ألزم كل من آوى أجنبيا أن يخطر هاتين الجهتين من وقت نزوله لديه ، وعليه الابلاغ عنه عند مغادرته (٥٥) .

٢٣٥ — جزاء مخالفة أحكام التأجير مفروشا والاخلال بواجب

الاضطراب — لا شك أن أحكام التأجير مفروشا الواردة في المادتين ٣٩ و ٤٠ من القانون تعتبر متعلقة بالنظام العام وبالتالي لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، فيقع هذا الاتفاق باطلا بطلانا مطلقا ويجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلانه سواء من طريق الدعوى أو من طريق الدفع . فيجوز لكل من المؤجر والمستأجر أن يتذرع بهذا البطلان ليتحال من عقده .

على أن المشرع لم يترك أمر هذا البطلان لذوى المصلحة يتمسك به من يشاء منهم ويستكت عليه من يشاء ، بل أوجب في المادة ٤٧ من القانون على المالك والمستأجرين لأماكن مفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقا لأحكام هذا الفصل خلال ستة أشهر من هذا التاريخ أو انتهاء مدد العقود أيهما أقرب ، ويسلم المكان الى المالك ، أو المستأجر الأصلي بحسب الأحوال ، وأجاز لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التي يراها أن يمد هذه المدة أو لمد لا تجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون . وقد صدر قرار مجلس

(٥٥) انظر في ذلك نقض مدني ٢٤ مارس ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٤٥ سنة ٥١ ق .

الوزراء رقم ٢١٨ سنة ١٩٧٨ بمد المدة المذكورة ستة أشهر تنتهى في
٨ سبتمبر ١٩٧٨ •

ومؤدى ذلك أنه اذا انتهت هذه المدة دون أن يتم تعديل الأوضاع
انتهى التأجير مفروشا بقوة القانون وتعين على مستأجر المكان أن يرده
الى من أجره اليه ، سواء أكان هو المالك ، أم المستأجر الأصلي بمعنى
أن شغله المكان بعد ذلك يعد بدون سند (٥٦) •

ولم يكتف المشرع بهذا الجزاء المدنى ، بل فرض عقوبة على
مخالفة الأحكام المذكورة وعلى الاخلال بواجب الاخطار الذى نصت
عليه المادة ٤١ ، اذ نص فى المادة ٧٨ من القانون على أن يعاقب بالحبس
مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة
جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المواد ٣٩ و ٤٠
و ٤١ من هذا القانون (والمادتان الأوليان هما اللتان نصتا على الحالات
التي يجوز فيها للملاك وللمستأجرين تأجير الأماكن مفروشة ، والأخيرة
هى التي أوجبت على مؤجر المكان مفروشا اخطار قسم الشرطة الذى
يتبعه المكان بهذه الاجارة وبكافة البيانات المتعلقة بها) •

غير أن عقوبة الحبس فى هذه الجرائم قد ألغيت بنص المادة ٣٤
من القانون رقم ١٣٩/١٩٨١ •

وقد قضت محكمة النقض بأن مخالفة الالتزام باخطار قسم
الشرطة تعرض المؤجر للعقوبة المنصوص عليها ولكنها لا تؤثر على
صحة عقد الايجار ولا تمنع من استمراره (٥٦مكرر) • ويسرى حكم

(٥٦) نقض مدنى ٨ مارس ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٤٨٨ سنة ٤٤ ق •
(٥٦مكرر) نقض مدنى ٣١ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٣٨٦ لسنة

المادة ٤٣ ولو كان عقد الايجار المفروش أبرم وانتهت مدته قبل بدء سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طالما أن المطلوب في الدعوى يستند الى ذلك العقد كما لو كانت الدعوى برد العين المؤجرة لانقضاء مدة العقد (٥٦١مكرر) .

٢٣٦ - (٢) - ضرورة قيد عقد الايجار المفروش المبرم لأغراض السكن في الوحدة المحلية المختصة وجزاء ذلك - وتقضى المادة ٤٢ من القانون بأن « على المؤجر أن يطلب قيد عقود الايجار المفروش التي تبرم تطبيقاً لأحكام المادتين ٣٩ و ٤٠ لدى الوحدة المحلية المختصة ، وتلزم هذه الجهة باخطار مصلحة الضرائب شهرياً بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن » (٥٦١مكرر) .

وتنص المادة ٤٣ على أن لا تسمع دعاوى المؤجر ، كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ و ٤٠ الا اذا كانت العقود المبرمة ووفقاً لما مقيدة على الوجه

(٥٦١مكرر) نقض مدنى الهيئة العامة ٨ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٨٠ سنة ٥٠ ق ، ٢٦ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٦٢٠ سنة ٥١ ق .

(٥٦١مكرر) كان نص المادة ٢١ فى فقرتها الاخيرة من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ينص على ان يعتبر تأجير أكثر من وحدة سكنية مفروشا عملاً تجارياً ، وكان هذا النص يعتبر استثنائياً لان تأجير المفروش ليس بطبيعته عملاً تجارياً ، وانما وضع هذا النص بهدف إخضاع النشاط الوارد به للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية ورؤى عند وضع القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن يستعاض فيه عن النص المذكور بنص المادة ٤٢ من هذا القانون الاخير بوجوب قيد عقد ايجار المفروش لدى الوحدة المحلية المختصة التى عليها اخطار مصلحة الضرائب شهرياً بما يتجمع لديها من بيانات فى هذا الشأن ، حرصاً من المشرع على حصول الدولة على الضرائب المستحقة (انظر فى ذلك نقض مدنى ٢٦ يناير ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ - ٣٠٦ - ٦٢) .

المنصوص عليه في المادة السابقة • ولا يجوز للمؤجر الاستناد الى العقود غير المقيدة لدى أية جهة من الجهات •

وقد قررت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ٢٧ أبريل ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٤٧٥ لسنة ٥٤ ق أن مفاد النص في المادة ٤٢ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن الجزاء المنصوص عليه فيها بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية لا محل لاعماله الا اذا كان هذا العقد مبرما بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩ و ٤٠ من هذا القانون • أما اذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فلا محل لاعمال هذا الجزاء الذي قصره المشرع على هذه الحالات وحدها • لما كان ذلك وكان تأجير مالك العقار لمحل مجهز بقصد الاستغلال التجاري يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين ، فإن الحكم المطعون فيه اذ لم يقض بعدم سماع دعوى المطعون ضده لا يكون قد خالف القانون (مجلة القضاة عدد يناير - يونيه ١٩٨٤ ص ٣٩٢) وحكم بأن اقامة دعوى الطرد من الشقة المفروشة على أساس الغصب لا تنطبق عليه أحكام المادتين ٤٢ و ٤٣ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، مما يتعين معه رفض الدفع بعدم سماع الدعوى لعدم قيد العقد في الوحدة المحلية •

وبناء على ذلك فإن ايجاب قيد الوحدة المفروشة في الوحدة المحلية يقتصر على الوحدة السكنية التي تؤجر من الباطن مفروشة لأغراض السكن بالتطبيق للاستثناءات المنصوص عليها في المادتين ٣٩ ، ٤٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، أما ما عدا ذلك من وحدات تؤجر مفروشة فلا تخضع لايجاب هذا القيد ، ويدخل في ذلك بصفة خاصة الأماكن المؤجرة مفروشة لغير أغراض السكن والتي لا تدخل في الحالات المنصوص عليها في المادتين ٣٩ ، ٤٠ سالفتي الذكر ، والأماكن التي تؤجر من مالكيها مفروشة وتلك التي تؤجر من المستأجر مفروشة لغير

أغراض السكن في الحالات المنصوص عليها في المادتين ٣٩ ، ٤٠ ،
المذكورتين .

غير أن الحكم بعدم سماع الدعوى لعدم قيد العقد في الوحدة المحلية لا يحوز قوة الأمر المقضى فيجوز للمؤجر رفع دعوى جديدة بعد أن يستكمل اجراء القيد المذكور اذ أن الدفع بعدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الايجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة عملا بنص المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، دفع شكلى لا تستنفذ به محكمة أول درجة ولايتها بالحكم بقبوله ، فلا يمنع ذلك من اعادة طرح النزاع بدعوى أخرى أمام ذات المحكمة استنادا الى نفس العقد بعد تحقق الشرط اللازم لسماعها ولا يجوز التمسك في الدعوى الثانية بحجية الأمر المقضى به في الدعوى الأولى لأن حجية الحكم الصادر فيها مؤقتة تدور مع علتها وجودا وعدما تزول بمجرد قيد العقد بالوحدة المحلية المختصة .

وظاهر أن واجب قيد عقود ايجار المفروش يختلف عن واجب الاخطار عنه الذى نصت عليه المادة ٤١ ، فهذا الواجب الأخير أملت به دواعى الأمن وضرورة مراقبة مستأجرى الأماكن المفروشة نظرا لما تنتجيه هذه الأماكن من انحرافات أو تدبير مؤامرات . أما واجب قيد عقود ايجار الأماكن المفروشة فقد قصد به تيسير فرض الضريبة على هذا النوع من التعامل ، ولذلك نصت المادة ٤٢ على أن تلتزم الجهة التى يتم فيها قيد تلك العقود ، وهى الوحدة المحلية المختصة ، باخطار مصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن حتى يتيح للمصلحة المذكورة محاسبة مؤجرى الأماكن المفروشة على ما يستحق على دخلهم من هذه الايجارات من ضرائب .

٢٣٦ مكرر — تكيف جزاء عدم سماع الدعوى لعدم قيد الايجار
المفروش في الوحدة المحلية — جعلت المادة ٤٣ جزاء عدم قيد
ايجار المفروش في الوحدة المحلية المختصة حرمان المؤجر من سماع
دعاويه بخصوص هذا الايجار ومن الاستناد الى عقده غير المقيّد لدى
أية جهة من الجهات وعدم قبول الطلبات التي يتقدم بها عن حقوق
ناشئة عن تلك العقود ، بحيث يصبح المؤجر الذي لا يقيد عقده في
الوحدة المحلية المختصة في مركز ضعيف بالنسبة للمستأجر منه ، اذ
يستطيع هذا الأخير أن يتمسك بالعقد رغم عدم قيده وأن يطالب المؤجر
بكافة الحقوق المترتبة على هذا العقد في حين أن المؤجر لا يستطيع
ذلك .

وقد أوجبت المادة ٢٣/٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩/١٩٧٧
أن يتم هذا القيد خلال ثلاثة أيام من تاريخ العمل بها أو من تاريخ
تأجير أو شغل المكان أيهما أقرب . غير أنها لم تضع جزاء للتأخير في
القيد عن هذا الميعاد فيكون الجزاء هو عدم سماع دعاوى المؤجر بشأن
العقد غير المقيّد طالما أنه لم يقيد (٥٦مكرر٣) ، ولا يمنع انقضاء الميعاد
المذكور من قيد العقد بعد ذلك . فإذا ما قيد ، ولو بعد الميعاد ، لم يبق
ثمة محل لعدم سماع دعاوى المؤجر (٥٧) مادام القيد قد تم وتحقق

(٥٦مكرر٣) قضت محكمة النقض بأن الدفع بعدم سماع الدعوى لهذا
السبب ، دفع متعلق بالنظام العام ويخالفه واقع فلا يجوز اثارته لأول مرة
أمام محكمة النقض ما لم تكن عناصره مطروحة على محكمة الموضوع (نقض
مدنى ٢٢ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٥٠ سنة ٥١ ق) . وقضت في حكم
آخر بأن هذا الدفع مما لا يتعلق بالنظام العام بل بأمر اجرائى لم يكن
مخصوصا عليه في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي رفعت في ظله ومن ثم
لا تجوز اثارته لأول مرة أمام هذه المحكمة (نقض مدنى ٣٠ أبريل ١٩٨٩ في
الطعن رقم ١٢٧٨ سنة ٥١ ق) .

(٥٧) أبو الوفا في التعليق على النصوص الاجرائية في قانون ايجار
الاماكن طبعة ١٩٨٢ ص ٣٢٨ .

الغرض من ايجابه وهو اعلام مصلحة الضرائب بحصول التأجير مفروشا لتتولى محاسبة المؤجر على ما يستحق عليه من ضرائب • وقد ثار الخلاف في تكليف الدفع بعدم سماع الدعوى لعدم قيد الايجار بالوحدة المحلية • فذهبت محكمة النقض في أحد أحكامها الى أن هذا الدفع يعتبر دفعا بعدم قبول الدعوى تستنفذ محكمة أول درجة ولايتها بشأنه بالحكم بقبوله ، فإذا ألغت محكمة ثانية درجة هذا الحكم تعين عليها تصديها للموضوع (٥٨) ، وذهبت في أحكام تالية أيدها الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية الى أن هذا الدفع يعتبر دفعا شكليا لا تستنفذ محكمة أول درجة ولايتها بالفصل فيه ، فإذا ألغت محكمة ثانية درجة حكم محكمة أول درجة في شأنه تعين عليها اعادة الدعوى الى محكمة أول درجة للفصل فيها من جديد (٥٨ مكرر) •

وقضت بأن المؤجر الذي لم يقيد عقده بالوحدة المحلية طبقا للمادة ٤٢ لا يستطيع أن يتمسك بهذا العقد حتى في الدعوى المرفوعة عليه من المستأجر •

وقررت الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية بمحكمة النقض « بتاريخ ٨ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٨٠ لسنة ٥٠ ق » : أن النص في المادة ٤٢ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وفي المادة ٤٣ من ذات القانون ، يدل على أن المشرع غرض على المؤجر اتخاذ اجراء معين يتمثل في وجوب قيد عقد الايجار المفروش الذي أبرم طبقا للمادتين ٣٩ ، ٤٠ من القانون المذكور بالوحدة المحلية المختصة ، وفرض

(٥٨) نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ١٠٦٤ سنة ٥٠ ق .

(٥٨ مكرر) نقض مدنى ١٢ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٠٦٤ لسنة ٥٠ ق ، الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية بتاريخ ٨ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٨٠ سنة ٥٠ ق .

على تخلف هذا الاجراء جزاء معيناً هو عدم سماع الدعوى الناشئة أو المترتبة على ذلك العقد ، استهدف به احكام الرقابة على الشق المفروشة ضمناً لتحصيل الضرائب المستحقة على مثل هذا النشاط . ولما كان هذا الاجراء الذى اوجبه القانون حتى تسمع دعوى المؤجر لا صلة له بالصفة أو المصلحة فى الدعوى ولا يتعلق بالحق فى رفعها باعتبار أنه لا يرمى الى الطعن بانعدام هذا الحق أو سقوطه أو بانقضائه ، وانما هو قيد مؤقت ان اتخذ ولو فى تاريخ لاحق على رفع الدعوى ، استقامت ، وبالتالي فانه يخرج عن نطاق الدفع بعدم القبول ويعد دفعا شكليا .

» واذا كانت الدعوى بطلب الاخلاء والتسليم المبني على انتهاء مدة عقد الايجار المفروش تتضمن فى حقيقتها وبحسب التكيف القانوني السليم طلباً بتنفيذ التزامه العقدى عينا برد العين المؤجرة والذى نصت عليه المادة ٥٩٠ مدنى بقولها : « يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء العقد ٠٠٠٠٠ » . وهى على هذا النحو تستند الى عقد الايجار ، وكان المقرر أن الدعوى تخضع من حيث شروط قبولها واجراءاتها للقانون السارى وقت رفعها ، وكانت الهيئة قد انتهت سلفاً الى أن ما نصت عليه المادتان ٤٢ ، ٤٣ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من التزام المؤجر بقيد عقد الايجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة حتى تسمع دعواه المستندة الى هذا العقد لا يعدو أن يكون اجراء لا تستقيم الدعوى الا باتخاذها ، وكانت الدعوى الماثلة بطلب الاخلاء والتسليم لانتهاء مدة عقد الايجار المفروش قد أقيمت فى تاريخ لاحق على العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن ثم تخضع للقيد الذى اوجبه المادة ٤٢ منه ، والا كانت غير مسموعة التزاماً بحكم المادة ٤٣ من ذات القانون ، وذلك دون اعتداد بابرار العقد وبانتهاء مدته فى تاريخ سابق على سريان القانون المذكور طالما أن الأمر يتعلق باجراء لازم لاستقامة الدعوى المستندة الى ذلك العقد ، فيتعين النظر الى وقت رفعها .

« واذ كان المقرر أن الحكم بقبول الدفع الشكلى لا يعد فصلا في موضوع الدعوى ، وبالتالي فإن محكمة الدرجة الأولى اذ قصت بعدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الايجار المفروش بالوحدة المحلية ، لا تكون قد استنفدت ولايتها بالفصل في موضوعها ، ولو تطرقت للتحقق من طبيعة العين المؤجرة طالما أن ذلك من جانبها لم يكن الا لتبيان مدى خضوع العقد للقيد الذى فرضته المادة ٤٢ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وصولا منها للفصل في الدفع بعدم سماع الدعوى الذى أوجبه المادة ٤٣ من ذلك القانون ، فانه كان يتعين على محكمة الاستئناف وقد ألغت الحكم المستأنف القاضى بعدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الايجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة — أن تعيد الدعوى الى محكمة الدرجة الأولى للفصل في موضوعها ، أما وقد تصدت لنظره فانها تكون قد أهدرت احدى درجتى التقاضى ، فخالفت بذلك القانون وأخطأت في تطبيقه » .

٢٣٧ — حق مستأجر العين المفروشة بعدم مضي مدة معينة في تحويل اجارتها من مفروشة الى خالية وتعديل القانون ١٩٧٧/٤٩ هذا الحكم — كان الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ قد نظر الى حالة المستأجر المصرى الذى يستأجر لسكنه عينا مفروشة من مالكة مدة خمس سنوات متصلة سابقة على ذلك التاريخ ، وقدر أن مثل هذا المستأجر يكون قد تحمل بأجرة مرتفعة طوال هذه المدة نظرا لعدم سريان قيود الأجرة على المأجور مفروشا ، فضلا عن أنه يكون معرضا لانتهاء عقده عند نهاية كل امتداد اتفاقى لعدم سريان أحكام الامتداد القانونى على المأجور مفروشا ، فنص في المادة ٣ منه على أنه يجوز للمستأجر المصرى للمكان المفروش من مالكة بعد أن يمضى فيه عشر سنوات أن يستمر في الاجارة مما رتب امتداد الاجارة امتدادا قانونيا الى أجل غير مسمى وأعطى المستأجر الحق في أن يستأجر العين خالية بالاجرة القانونية مع إلزامه برد المفروشات الى المؤجر وتعويضه

عن التحسينات والزيادات وذلك ما لم يكن قد صدر ضد المستأجر حتى التاريخ المذكور حكم نهائى باخراجه من العين . وكان لهذا الأمر العسكرى الوجود القانونى كتشريع من تشريعات الدولة منذ صدوره ونشره فى الجريدة الرسمية فى ٢٣ سبتمبر ١٩٧٦ . غير أنه تضمن عدم نفاذه الا ابتداء من ٢٣ ديسمبر ١٩٧٦ بعد مضى المهلة التى حددها المشرع وهى ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به . وقبل انتهاء هذه المهلة أصدر نائب الحاكم العسكرى العام الأمر رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ وأوقف بموجبه المواعيد المنصوص عليها فى الفصل الأول من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ . ثم أصدر المشرع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذى ألقى الأمرين العسكرين رقمى ٤ ، ٥ لسنة ١٩٧٦ سالفى الذكر ، مما مؤداه أن المادة ٣ من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ لم توضع موضع التنفيذ حتى ألقى هذا الأمر بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (٥٨مكرر٢).

(٥٨مكرر٢) وقالت محكمة النقض فى ذلك : « لا يجدى الطاعن التحدى بحكم المادة ١/٣ من امر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ لما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة من أن هذا الامر وان كان له الوجود القانونى كتشريع من تشريعات الدولة منذ صدوره ونشره فى الجريدة الرسمية فى ٢٢ سبتمبر ١٩٧٦ الا أن حكم المادة الثالثة منه لم يكن نافذاً وواجب التطبيق الا فى ٢٣ ديسمبر ١٩٧٦ بعد مضى المهلة التى حددها المشرع فيه وهى ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به ، واذا أصدر المشرع فى ٢٠ ديسمبر ١٩٧٦ وقبل انتهاء تلك المهلة الامر العسكرى رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ والمعمول به من تاريخ صدوره ونص فى المادة الاولى منه على وقف المواعيد المنصوص عليها فى الفصل الاول من الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ ثم ألغى المادة ٨٦ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أمرى نائب الحاكم العسكرى رقمى ٤ ، ٥ لسنة ١٩٧٦ ، فإن مؤدى ذلك أن المادة الثالثة من الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ لم تكن نافذة او واجبة التطبيق وقت انتهاء اجبار العين موضوع التداعى فى ٢١ يناير ١٩٧٦ بموجب التنبيه الموجه من الطاعن الى الماطون ضده فى ١٢ يناير ١٩٧٦ بانتهاء العقد ولا ترتب أى حق للطاعن ضده ولا تنشئ له أى مركز قانونى (انظر نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٣٥ — ٤٣١ — ٨٤) .

ورأى المشرع عند وضع القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ أن حالة مثل هذا المستأجر جديرة بالرعاية ، لكن لا الى حد تخويله حق تحويل اجارة المفروش الى اجارة خالية بالأجرة القانونية ورد المفروشات الى المؤجر مع تعويضه عن التخصيمات والزيادات بعد أن تكون بليت باستعمال المستأجر اياها تلك المدة الطويلة ، الأمر الذى يضر بالمؤجر أبلغ الضرر ، فقرر أن يكتفى فى حماية مثل هذا المستأجر بتخويله الامتداد القانونى الى أجل غير مسمى ولكن بنفس الأجرة المتعاقد عليها للايجار المفروش وبالشروط ذاتها المنصوص عليها فى العقد ، ولذلك نصت المادة ٤٦ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على أن :

« يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكةا لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها فى العقد ، ولا يجوز للمؤجر طلب اخلائه الا اذا كان قد أجرها بسبب اقامته فى الخارج وثبتت عودته نهائيا ، أو اذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقا لأحكام البنود أ ، ب ، ج ، د من المادة ٣١ من هذا القانون »

« فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأسمى ، فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون » .

وبناء على ذلك يشترط فى افادة مستأجر المفروش من حكم هذه المادة ، أى من الامتداد القانونى لعقد الايجار بالرغم من أنه ايجار مكان مفروش :

١ — أن يكون المستأجر مصرية (المادة ٤٨/١) (٥٨ مكرر ٣) ولا

(٥٨ مكرر ٣) نقض مدنى ٤ يونيه ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ — =

يفيد الفلسطينيون من ذلك (٥٨مكرر) •

٢ — أن يكون مستأجرا مسكنا مفروشا (٥٩) وليس محلا تجاريا مفروشا (٥٩مكرر) ، وأن يكون ايجار المفروش حاصلا طبقا

= ١٦٧٨ — ٢١٢ ، نقض مدنى ٦ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥٨٠ سنة ٤٩ ق .

(٥٨مكرر) قضت محكمة النقض ان هذه الرخصة لا تثبت للفلسطينيين العرب الذين يستأجرون مساكن فى مصر اذ لا يستفيدون من حكم المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن امتداد ايجار الأماكن المفروشة ايا كانت الحقوق التى منحتها لهم قوانين أخرى لان هذا النص قاصر على المصريين فقط دون سواهم (نقض مدنى ٢٧ فبراير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٢١٣٠ سنة ٥٢ ق ، نقض مدنى ٢٧ نوفمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقمى ١٣٤٩ و ١٣٦٢ سنة ٥٢ ق) .

(٥٩) يستفاد ذلك من صدر نص المادة ٤٦ ذاته الذى يقول : « يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة ... » . وقد ابرزت لجنة الاسكان ذلك فى تقريرها المرفوع الى مجلس الشعب اذ قالت : « ومن الجدير بالذكر ان اللجنة تحرص على بيان أن الاحكام الواردة بالمادتين ٤٨ و ٤٩ المتعلقة بحق المستأجر المفروش بشروط معينة فى ان يسناجر العين خالية بالاجرة القانونية أو أن يبقى فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها ، انها ينصرف كل ذلك الى الوحدات المشغولة لأغراض السكنى والاقامة وليس لأغراض مهنية أو تجارية أو غيرها من أغراض غير سكنية » . والمقصود بالسكن الدائم المستقر لا السكن العارض (نقض مدنى ٣١ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١١٨٧ سنة ٤٩ ق) .

وقضت بذلك محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٨ فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٤٦٨ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة عدد يناير ابريل ١٩٨١ ص ٣٣٣ وبنت حكمها على أن الفقرة الاولى من المادة ٤٦ ق ١٩٧٧/٤٩ تناولت المستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة ، وأن فقرتها الثانية عطلت على الفقرة الاولى ، مما يجعل حكمها كلها مقصورا على العين المؤجرة للسكن . وايضا نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٣٧٣ — ٧٣ . وايضا نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٦٨٩ سنة ٤٨ ق ، ٣١ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١١٨٧ سنة ٤٩ ق .

(٥٩مكرر) نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٣٧٣ — ٧٣ ، ٢٨ مايو ١٩٩٠ فى الطعن رقم ١٤٦٨ سنة ٤٩ ق ، ٣١ مارس ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٤٨٦ سنة ٥٠ ق ، ٢٩ ديسمبر ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٦١١ سنة ٥٢ ق .

للقانون . والا فلا يجوز للمستأجر التمسك بالمادة ٤٦ (٥٩مكرر) .

٣ — أن يكون قد استمر مستأجرا ذلك المكان مفروشا مدة خمس سنوات متصلة سابقة على ٩ سبتمبر ١٩٧٧ (٦٠) اذا كان مستأجرا اياه من مالكة أو عشر سنوات متصلة سابقة على التاريخ المذكور اذا كان مستأجرا اياه من مستأجر أصلى (٦٠مكرر) . وفى هذه الحالة الأخيرة يشترط أن يكون التأجير من الباطن مفروشا مما يجيزه القانون وفقا

(٥٩مكرر) نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٨٨ سنة ٤٨ ق ، نقض مدنى ٢٨ مايو ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٢١ — ١٥٧٣ — ٢٩٤ .

(٦٠) ويفيد المستأجر من حكم المادة ٤٦ من ق ١٩٧٧/٤٩ ولو كان قد اتم المدة المذكورة فيه قبل صدور ذلك القانون بموقت طويل وقبل الامر العسكرية رقم ١٦٧٦/٤ ، بل ولو كان قد رفع دعواه بناء على هذا الامر وقبل صدور القانون ١٩٧٧/٤٩ . اذ أن هذا القانون لتعلق احكامه بالنظام العام يسرى باثر فوري على كافة العلاقات والدعاوى السابقة على بدء العمل به طالما لم يكن قد صدر فى شأنها حكم نهائى قبل ذلك التساريخ (استئناف الاسكندرية الدائرة ١٤ مسكن بتاريخ ٢٧ ديسمبر ١٩٧٨ فى الاستئناف رقم ٢٣٠ سنة ٣٤ ق المرفوع من الاستاذ لويس عبد الملك رزق المحامى ضد عبده زكى ابراهيم ، وفى الاستئناف المضموم اليه رقم ٣٩١ سنة ٣٤ ق المرفوع من عبده زكى ابراهيم ضد لويس عبد الملك رزق) ، واحكام النقض المشار اليها فى الهامش ٦١ ، وايضا نقض مدنى ٨ يناير ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٤٦٩ سنة ق ، ٩ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٤ سنة ٤٩ ق .

(٦٠مكرر) وانا كان العقد القائم للايجار المفروش لم تبض عليه فى تاريخ صدور القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ المدة المنصوص عليها فى المادة ٤٦ من هذا القانون ، فانه يجوز للمستأجر الذى يريد الافادة من هذا النص ان يثبت بكافة الطرق أن العقد المذكور كان تجديدا لعقد سابق وأن مجموع مدد العقدین يبلغ المدة التى تشترطها المادة ٤٦ سالفه الذكر (نقض مدنى ١٦ فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٩٠٣ سنة ٤٩ ق) .

اما اذا كانت مدة الخمس السنوات أو العشر السنوات المذكورة لم تتم الا بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ ، وسواء بدأت قبله أو بدأت وانتهت بعده ، فان ذلك لا يخول المستأجر بأى حال الافادة من حكم المادة ٤٦ آف الذكر .

للمادة ٤٠ ، والا فانه لا يجوز للمستأجر من الباطن مفروشا أن ينتفع بحكم المادة ٤٦ سالفه الذكر ، لأن اجازته تكون مخالفة للقانون ، فلا يصح أن ترتب له حقا في امتدادها الامتداد القانوني (٦٠مكرر) ٠ ويكفي في جميع الأحوال أن يكون مستأجر المفروش قد شغل العين المدة المذكورة ولو كان ذلك غير ثابت بعقده السارى وقت بدء العمل بالقانون رقم ١٩٤٧/٤٩ ، ويجوز له اثبات العقود السابقة المتتالية ومددها بكافة الطرق بما فيها البيئة والقرائن (٦٠مكرر) ٣ ، وانما لابد أن تكون مدة شغله العين خمس سنوات أو عشر سنوات متصلة ٠ أما اذا كانت مددا متقطعة كأشهر الصيف من كل سنة فانه لا يتوافر بها شرط الافادة من المادة ٤٦ سالفه الذكر ، ولو كانت تلك المدة تعاقب فيها ملاك كثيرون على نفس العين ، أو استمرت بموجب عقود متتالية كما لو أبرم أثناءها المستأجر عقدا جديدا مع نفس المؤجر أو غيره ٠

ويستفيد المستأجر من هذا الحكم ولو انتهت المدة المتفق عليها قبل صدور القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ (٦٠مكرر) ٤ ولو كانت قد رفعت

(٦٠مكرر) ٢ في هذا المعنى استئناف الاسكندرية ٨ فبراير ١٩٧٨ في الاستئناف رقم ٣٣/١٢٦ ق وهو مطعون عليه بالنقض في الطعن رقم ٥٨٨ سنة ٤٨ ق وقد قضى في هذا الطعن برفضه بتاريخ ٣١ مارس ١٩٨٣ وبأنه يجب أن يكون ايجار المفروش حاصلًا طبقا للقانون والا فلا يجوز للمستأجر التمسك بالمادة ٤٦ ٠

(٦٠مكرر) ٣ نقض مدني ١٦ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٩٠٣ سنة ٤٩ ق ٠

(٦٠مكرر) ٤ ٢٨ فبراير ١٩٨٥ وحكم الهيئة العامة ٢٥ فبراير ١٩٩١ نقض مدني في الطعن رقم ١٤٢٥ سنة ٤٩ ق والطعن رقم ٤٤٦ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه أن القول بوجوب الا تكون العلاقة الاجارية قد انتهت قبل تاريخ العمل بالقانون ليستفيد المستأجر من حكم المادة ٤٦ يتعارض مع صريح النص ، وهو ما لا يجوز ٠ لما كان ذلك وكان من المقرر أيضا في قضاء هذه المحكمة أنه اذا استحدث القانون الجديد احكاما متعلقة بالنظام العام ، فانها تسرى باثر فوري على المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت فناذه ولو كانت ناشئة قبله ، وأن الاحكام الخاصة بتحديد الاجرة والامتداد القانوني وتعيين اسباب الاخلاء في قوانين ايجار الاماكن هي قواعد أمرة =

عليه دعوى انتهاء اجارته المفروشة قبل صدور القانون رقم ٤٩/١٩٧٧، طالما أنه لم يكن صدر فيها حكم نهائي بإخلائه ، وذلك لأن القانون المذكور باعتباره قانونا متعلقا بالنظام العام يسرى بأثر فوري مباشر على العلاقات التي نشأت قبله وظلت سارية حتى تاريخ صدوره (٦١) .

٤ — أن يكون عقد اجارته مستمرا في تاريخ بدء العمل بالقانون

= ومتعلقة بالنظام العام ، ومن ثم يتعين اعمال حكم المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ على المراكز والوقائع القانونية القائمة والتي لم تستقر نهائيا وقت العمل بالقانون بصور حكم نهائي فيها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل به باعتباره حكما من النظام العام لتعلقه بالامتداد القانوني لمكان يخضع لقانون ايجار الامكن ، لما كان ذلك وكانت بعض احكام محكمة النقض قد اعتنقت الرأي بوجود الا تكون مدة العقد قد انتهت قبل العمل بالقانون للاستفادة من حكم هذه المادة فانه يتعين العدول عما قرره هذه الاحكام .

(٦١) في هذا المعنى نقض مدني ٢ ديسمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ٢٩٧ سنة ٥٠ ق .

وايضا نقض مدني ٢٧ فبراير ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٣٥ — ٥٧٨ — ١٠٩ وقد جاء فيه أن مؤدى المادتين ٤٦ ، ٤٨ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن لستاجر المكان المفروش أن يستفيد من الامتداد القانوني لعقد ايجار — خلافا للاصل المقرر في المادة ٣١ من هذا القانون ، اذا كان مصريا واستاجر المكان لسكنه من ملكه لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على نفاذه في ٩ سبتمبر ١٩٧٧ ، والا يكون تاجير المكان اليه لسبب اقامة مالكه في الخارج وثبوت عودته نهائيا ، لما كان ذلك ، وكان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بتعديل بعض احكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم ينص على الغاء المادتين ٤٦ ، ٤٨ سالفتي الذكر وهما تحكمان عقد ايجار الامكن المفروشة في فترة سابقة على نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وكانت المادة ١٨ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم تغاير الاصل المقرر في المادة ٣١ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من عدم امتداد عقود ايجار الامكن المفروشة فان الحكم المطعون فيه اذ اتمام قضاءه على انه لا اعمال هاتين المادتين استنادا الى ان المادة ١٨ سالفه الذكر تنص على انه لا تمتد بقوة القانون عقود ايجار الامكن المفروشة ، يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وقد حجب هذا الخطأ عن النظر في مدى توافر شروط انطباق المادتين ٤٦ و ٤٨ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . وايضا نقض مدني ٣٠ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢٢١٣ سنة ٥٤ ق ، نقض مدني ١٦ يونيو ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٠٧ سنة ٤٨ ق .

رقم ٤٩/١٩٧٧ لأنه اذا كانت اجارته قد انتهت قبل ذلك التاريخ فلا يسرى عليه هذا الحكم الذى استحدثه القانون المذكور (٦١مكرر) .

٥ - ألا يكون مؤجرها اليه - سواء كان مالكا اياها أو مستأجرا أصليا - لم يؤجرها اليه بسبب اقامته في الخارج وثبتت عودته نهائيا ، والا فان المؤجر يكون له في هذه الحالة طلب الاخلاء بسبب عودته للاقامة بالجمهورية (٦١مكرر) بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ اخطاره ليقوم باخلاء العين وردها الى مؤجرها اليه اعمالا للمادة ٣٩ فقرة رابعة أو للمادة ٤٠ فقرة (١) حسب الأحوال .

(٦١مكرر) نقض مدنى ٢٠ ديسمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ٢٩٧ سنة ٥٠ ق ، وايضا نقض مدنى ١٦ يونيه ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٠٧ سنة ٤٨ ق وقد قرر أن سريان المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ على العقود التى انتهت قبل ٩ سبتمبر ١٩٧٧ رهن بعدم استقرار المركز القانونى للخصوم بحكم نهائى ، أى انه اذا كان انتهاء العقد لم يحسم بحكم نهائى قبل ٩ سبتمبر ١٩٧٧ جاز للمستأجر أن يفيد من حكم المادة ٤٦ سالف الذكر . وايضا نقض مدنى ١٧ مايو ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ - ١٢٧٤ - ٢٥٠ .

اما اذا كان انتهاء العقد قد حسم بحكم نهائى او بقوة القانون كما في حالة مخالفة التأجير مفروشا لاحكام القانون ٥٢/١٩٦٩ ، ومن بعده لاحكام القانون ٤٩/١٩٧٧ ، فلا يسوغ لمستأجر العين المفروشة أن يفيد من مزلة الامتداد القانونى المقررة بالمادة ٤٦ من هذا القانون الاخير ، وفي هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٩ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٧٨ سنة ٥١ ق ، نقض مدنى ١٦ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٣٦٨ سنة ٤٩ ق . وقد جاء في هذا الحكم ايضا أنه لا يغير من ذلك نص المادة ١٣ من ق ١٣٦/١٩٨١ على اعطاء المالك الحق في تأجير تلك وحدات البنى مفروشا اذا كان مكونا من أكثر من وحدة ، اذ أن هذا الحق تاصر على المبنى التى يرخص في اقامتها أو يبدأ في اقامتها من تاريخ العمل بالقانون سالف الذكر في ٣١ يوليه ١٩٨١ حسب صريح نص تلك المادة .

(٦١مكرر) نقض مدنى ١٦ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٩٠٣ سنة ٤٩ ق ، وايضا نقض مدنى ١٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٤٩٦ سنة ٥٠ ق ، ١٠ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٣١ سنة ٥٧ ق .

٦ — أن يطلب المستأجر الافادة من هذا الحكم أى أن يتمسك به في أية حالة تكون عليها الدعوى ، لأنه اذا لم يتمسك به ، فان المحكمة لا تملك أن تطبقه عليه من تلقاء نفسها لأن النص خول للمستأجر الذى تتوافر فيه الشروط السابقة هذا الحق فجعل له أن يتمسك به أو يتركه ، وتقول محكمة النقض في ذلك أن المشرع جعل استعمال هذا الحق منوطا بالمستأجر فلا تملك المحكمة أن تحكم له به اذا لم يطلب هو ذلك (٦١مكرر) ٠

فاذا توافرت في مستأجر المفروش هذه الشروط ثبت له الامتداد خلافا للأصل المقرر في صدر المادة ٣١ من القانون واعتبرت أجرة المفروش هي الأجرة القانونية بالنسبة اليه (٦١مكرر) ، وذلك لايمنع من طلب اخلائه من العين المؤجرة اليه مفروشة لأي من الأسباب التى جعلتها المادة ٣١ ذاتها ومن بعدها المادة ١٨ من ق ١٣٦ سنة ١٩٨١ أسبابا تسوغ اخلاء مستأجر الأماكن الخالية الذى يعتبر الأصل فيه تمتعه بالامتداد القانوني ، وهي التأخر في سداد الأجرة ، والتأجير من الباطن أو النزول عن الايجار أو الترك دون اذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي (٦٢) ، واستعمال العين بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للأداب العامة (راجع ما تقدم في نبذة ١٧٣ من الجزء الأول) ، ولا يغير من ذلك نص الفقرة الأخيرة من المادة ١٨ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه لا تمتد بقوة القانون عقود ايجار الأماكن

(٦١مكرر) نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٣٤١ سنة ٤٨ ق ٠

(٦١مكرر) نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ٤٨٦ سنة ٥٠ ق ٠

(٦٢) في هذا المعنى نقض مدنى ٢ مايو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٢٠ — ٢ — ٢٤٥ — ٢٣١ ٠

المفروشة لأن هذا النص نص عام أريد به تأكيد العبارة التي كانت واردة في صدر المادة ٣١ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي كان يتضمن في الوقت ذاته خروجاً على هذا النص العام في المادة ٤٦ منه . فالنص العام الوارد في الفقرة الأخيرة من المادة ١٨ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا يلغى النص الخاص الوارد قبل ذلك في المادة ٤٦ من القانون السابق مادام يشتمل على الغاء صريح لذلك النص الخاص .

٢٣٨ — قصر الافادة من أحكام هذا الفصل الخاص بايجار الأماكن

المفروشة على الملاك والمستأجرين المصريين — تنص المادة ٤٨ فقرة أولى من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين .

وبناء على ذلك لا يجوز للمالك غير المصرى ولا للمستأجر غير المصرى أن يؤجر أى وحدة مفروشة بأى حال ولو كان ذلك بسبب اقامته خارج الجمهورية بصفة مؤقتة ، أو فى أى حالة من الحالات التى نصت عليها المادة ٤٠ ، أو فى المصايف أو المشاتى التى أشارت إليها المادة ٤٤ .

ولا يجوز للمستأجر غير المصرى الذى يسكن عينا استأجرها مفروشة ولو استمرت اجارته المدة التى نصت عليها المادة ٤٦ أن يتمسك بالامتداد القانونى الذى تقرره هذه المادة ، فتظل اجارته خاضعة للقانون المدنى ويجوز إنهاؤها وإخلائها وفقاً لأحكام هذا القانون (مكرر) . وقد قررت محكمة النقض فى حكم حديث لها ، أن النص فى المادة ٤٨/١ الواردة بالفصل الرابع من قانون ٤٩ لسنة

١٩٧٧ على أنه لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين ، يدل على أن المشرع انما أراد تحديد جنسية من يرخص له بالتأجير مفروشا في الحالات سالفة البيان في المواد السابقة (وهي المادة ١٨ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، والمادتان ٣١ ، ٤٠ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) سواء كان مالكا أو مستأجرا ، وسواء كانت هذه الرخصة مقررّة للمستأجر بنص القانون أو بموافقة المؤجر ، يؤكد صواب ذلك أن نص المادة ٤٨ سوى بين المالك الأجنبي والمستأجر الأجنبي • ولا يستساغ عقلا أن يكون لهذا الأخير أكثر مما للأول ، اذ علة هذا الحظر أنه ليس للأجنبي ، مالكا أو مستأجرا ، الاستثمار في تأجير الأماكن مفروشة في تلك الحالات ، وهو ما أفصحت عنه مناقشة مشروع هذا القانون في مجلس الشعب • ومادام الأمر كذلك فان علة منع المستأجر الأجنبي من التأجير مفروشا تتوافر في جميع الحالات الواردة في المادة ٤٠ متقدمة البيان وهي الحالات التي يستمد الحق فيها من القانون مباشرة ولو أجاز المؤجر هذا التأجير أو أذن به (٢٢مكرر) ، والفلسطينيون لا يعتبرون مصريين في هذا الخصوص (٢٢مكرر) •

٢٣٩ — عدم سريان أحكام هذا الفصل الخاص بإيجار الأماكن المفروشة على مشروعات الاسكان والامتداد العمراني — تنص المادة ٤٨ فقرة ثانية من القانون ١٩٧٧/٤٩ على ألا تسرى أحكام الفصلين الثاني والرابع من الباب الأول وكذا أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من هذا القانون على مشروعات الاسكان والامتداد العمراني

(٢٢مكرر) نقض مدني ١١ ابريل ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ١٨٥ — ، وايضا ٦ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٥٨٠ سنة ٤٩ ق ، نقض مدني ٥ مايو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٢٠ — ٢ — ٢٨٠ — ٢٣٦ •

(٢٢مكرر) نقض مدني ٢٧ فبراير ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢١٣٠ سنة ٥٣ ق •

التي تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى
والمناطق الحرة .

والفصل الثانى من الباب الأول المشار اليه هو الخاص بتقدير
الأجرة والفصل الرابع هو الخاص بايجار الأماكن المفروشة . وقد
نصت المادة ٤٨/٢ على عدم سريان أحكامها على المشروعات المشار
اليها فيها وهى التي تقام وفقا لأحكام قانون استثمار المال العربى
والأجنبى (٦٣) . أما الفصل الاول من الباب الرابع فهو الخاص بقيود
تمليك الشقق أو الوحدات ، وقد استثنيت منه أيضا المشروعات سالفه
الذكر ، فلا تسرى عليها قيود تمليك الوحدات .

ولأن أحكام الامتداد القانونى واردة فى الفصل الثالث من الباب
الأول ، ولم تستثن تلك المشروعات من أحكام هذا الفصل ، فتسرى
عليها أحكام الامتداد القانونى بالرغم من عدم سريان أحكام تحديد
الأجرة عليها .

(٦٣) ويلاحظ أن القانون رقم ١٩٧٤/٤٣ باصدار نظام استثمار المال
العربى والأجنبى والمناطق الحرة ينص فى المادة ١٩ منه على أن لا تخضع
مباني الاسكان الادارى وفوق المتوسط المنشأة وفقا لاحكام هذا القانون
لنظام تحديد القيمة الاجارية المنصوص عليه فى القوانين الخاصة بايجارات
الامكن .

المبحث الثانى

تقييد حرية المؤجر أو المالك فى التاجير وعدم التاجير (*)

٢٤٠ — النص على هذه القيود — الأصل أن المالك حر فى استعمال ملكه بنفسه أو تأجيره الى غيره أو تركه خاليا ، وانه اذا أراد تأجيره فهو حر فى اختيار المستأجر . ولكن التشريعات الخاصة بايجار

(*) هذا فوق بعض الالتزامات التى فرضتها تشريعات أخرى على المالك عند استصداره ترخيص البناء كالقانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى قبل تعديله بالقانونين رقمى ٢ لسنة ١٩٨٢ ، ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بالزام من يطالب الترخيص له فى اقامة بناء بأن يكتب فى مقدار معين من سندات صندوق الاسكان الاقتصادى .

وانظر فى ذلك نقض مدنى ٢٧ ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٣٧٧ سنة ٥٦ ق وقد جاء فيه أنه : « لما كان الأصل أن أحكام القوانين لا تسرى الا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تنعطف آثارها على ما وقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك . وكان مفاد المادتين ٤ ، ٦ من القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ الذى يحكم واقعة الدعوى أن المشرع وضع بهما شرطا للترخيص ببعض انواع المباني الزم بوجبه طائب البناء أن يستثمر فى سندات الاسكان جزءا من امواله يعادل ١٠٪ من قيمة المبنى — وذلك لقاء الفائدة السنوية وللمدة التى يحددها وزير المالية بحيث لا تزيد عن ٢٠ سنة تبدأ من تاريخ اصدار الدفعة التى يتم الاكتتاب فيها ، وكان مؤدى ذلك أن الواقعة المنشئة لهذا الالتزام هى اصدار ترخيص البناء . لما كان ذلك ، وكان البين من الحكم المطعون فيه أن واقعة استصدار ترخيص البناء موضوع الدعوى تمت بتاريخ ١٩ فبراير ١٩٧٧ قبل تعديل القانون المشار اليه بالقانونين ٢ لسنة ١٩٨٢ ، ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وكان المشرع قد نظم بهذا التعديل من جديد الحالات التى كخضع لها الترخيص بالبناء لشرط الاكتتاب ، فاستبعد مباني الاسكان الاقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط من الخضوع لهذا الشرط مهما بلغت قيمتها ، بعد أن كانت خاضعة متى بلغت قيمتها ٥٠ ألف جنيه فأكثر ، وقد خلا هذا التعديل من نص يقضى بسريانه باثر رجعى ، فان واقعة استصدار الترخيص موضوع الدعوى تبقى محكومة بالقانون الذى تمت فى ظله ، ومن ثم فإن الحكم اذ طبق القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ قبل تعديله بالقانونين سالفى الذكر ، لا يكون قد خالف القانون » .

الأماكن السابقة على سنة ١٩٤٦ كانت قد سلبت المؤجر هذه الحرية الى حد كبير ، فمنعته من أن يشغل من أملاكه عدة أمكنة في وقت واحد ، وأوجبت عليه اخطار الجهات الادارية المختصة عن كل خلو يحدث في أملاكه ، وفوضت السلطات القائمة على الأحكام العرفية في الاستيلاء على الأمكنة الخالية وفي تأجيرها الى طالبى السكن أو على الأقل في تعيين الأشخاص الذين يجب على المالك أن يؤجر اليهم هذه الأمكنة (١) .

غير أن اللجنة التى شكلت في سبتمبر سنة ١٩٤٦ لاعادة النظر في هذه التشريعات ولتحضير مشروع المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ رأت إلغاء نظام الاخطار عن المساكن الخالية لتأجيرها بواسطة الادارة ، والعودة الى النظام العادى في التأجير بحيث تصبح العلاقة بين المالك والمستأجر مباشرة ، أى دون تدخل من جانب الادارة ، كما رأت في مقابل ذلك ضرورة النص على تحريم احتجاز أكثر من مسكن للشخص الواحد وعلى اعطاء الأولوية في السكن الذى يخلو بنقل موظف الى الموظف الذى يحل محله .

(١) وحتى في ظل تلك التشريعات قضت المحاكم بأنه يحق للمالك أن يستعمل بنفسه المكان الذى خلا من مستأجره اذا كان في حاجة الى ذلك دون أن تكون لديه ضرورة ملجئة اليه مادامت حاجته التى يدعيها ليست حاجة مختلفة أو صورية وذلك لان القانون لم يشترط توافر الضرورة الا كمسوغ لشغل العين الخالية (استئناف مختلط ٣ يناير ١٩٤٦) (٥٨ ص ٦٦) .

وبناء على امر رئيس الجمهورية رقم ٤٢ لسنة ١٩٧١ خول كل محافظ في محافظته سلطة الحاكم العسكرى . وقد اصدر محافظ المنيا امرا عسكريا رقم ١ لسنة ١٩٧١ المنيا يتيح له تأجير نسبة من الوحدات السكنية بمعرفة مجالس المدن ، ويقتصر هذا الامر على نفاذه في دائرة محافظة المنيا . فاذا نقل هذا المحافظ الى محافظة أخرى وطبق فيها هذا الامر دون أن يصدر امرا آخر يخوله مثل هذه السلطة في محافظته الجديدة فان هذا التطبيق يكون مشويا بخلافه القانون والخطأ في تطبيقه (نقض مدنى ١٨ يناير ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٤١٠ سنة ٥١ ق) .

وقد نص القانون رقم ١٢١/١٩٤٧ على هذه القيود وغيرها في المواد ٩ ، ١٠ ، ١١ منه ، وكذلك نص عليها القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ في المادتين ٤ ، ٥ منه ، ثم القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ في المادتين ٧ ، ٨ منه ، ومن بعده القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ وبخاصة في المادتين الأولى والثالثة عشرة وهي تشمل ما يأتي :

٢٤١ - (١) حظر التملك للغير أو التأجير مفروشا فيما يزيد

على ثلث مجموع مساحات وحدات المبنى المستحدث — أوجبت المادة الأولى من القانون ١٣٦/١٩٨١ التي حددت أجرة الأماكن المرخص في اقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بهذا اقلانون — فيما عدا الاسكان الفاخر — بسبعة في المائة سنويا من قيمة الأرض والمباني ، كما أوجبت على المالك أن يخصص للتأجير لأغراض السكنى ثلثي مساحة مباني العقار على الأقل ، وذلك ضمنا لاسهام البناء المستحدث في تفريج أزمة السكن بالنسبة للمستأجرين !!عاديي الذين لا يقدررون على شراء وحدة سكنية أو استئجارها مفروشة •

ومؤدى ذلك أن يجوز للمالك أن ينتفع بالثلث الباقي سواء بتملكه أو بتأجيره مفروشا أو بتأجيره خاليا لغير أغراض السكنى أو باستعماله بنفسه •

ومفاده أن المشرع قصد أن يضمن تخصيص ثلثي مساحة المبنى المستحدث للتأجير للسكن العادى توفيرا للسكان التى تؤجر خالية ، وأنه ترك للمالك حرية التصرف فى الثلث الباقي •

وقد أكد المشرع ذك فى المادة ١٣ فقرة (أ) من القانون حيث نص على أن « (١) يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص م (أى أن هذا الحظر لا يسرى على شركات الأموال بأنواعها) ، أن يعرضوا للتمليك للغير أو للتأجير المفروش فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة

يرخص في اقامته أو يبدأ في انشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى ، وذلك دون اخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى • (٢) ويسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم ويحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك » •

وأول ما يلاحظ على هذا النص أنه وسع في نطاق تطبيق حكمه ولم يقصره كما فعلت المادة الأولى من القانون على الأماكن المرخص في اقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون ، بل جعله يشمل ما يرخص في اقامته من تاريخ العمل بهذا القانون وأيضاً ما يبدأ في انشائه منذ ذلك التاريخ ولو كان الترخيص في اقامته سابقاً على ذلك التاريخ • غير أن هذا التوسع لم يبلغ الحد الذي وقف عنده نص المادة ٦ المتعلق بإجازة اقتضاء مقدم إيجار حيث تقدم أن حكمه يشمل كل ما ينشأ من تاريخ العمل بالقانون ولو بدىء في انشائه قبل ذلك التاريخ (راجع ما تقدم في الجزء الأول نبذة ١٥٩ ص ٧٨٢) •

ويلاحظ (ثانياً) أن النص استبعد من حكمه المبنى الذي يتكون من وحدة واحدة ، فترك للمالك حرية التصرف في هذه الوحدة دون قيد • أما إذا شمل المبنى أكثر من وحدة ، فيطبق عليه قصر حق المالك على التصرف في ثلث مساحة مجموع وحدات المبنى بشرط ألا يقل نصيب المالك الواحد ونصيب كل الملاك إذا تعددوا عن وحدة واحدة • فإذا شمل المبنى وحدتين وكان الملاك اثنتين ، جاز لكل منهما أن يتصرف في واحدة منهما وأن لا يخصما شيئاً منهما للتأجير العادي • وإذا كان المبنى مكوناً من أربع وحدات أو خمس أو ست ومملوكاً لاثنتين ، جاز لكل من المالكين التصرف في وحدة واحدة ، ووجب عليهما أن يخصما الوحدتين أو الثلاث أو الأربع الأخرى للتأجير العادي •

ومؤدى نص عجز الفقرة الأولى الذي يقول « وذلك دون اخلال

بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى » التأكيد على أن ما يخص للتأجير لأغراض السكنى لا يقل بأى حال عن الثلثين ، ولو أراد المالك أن يسكن نفسه في احدى الوحدات أو أن يتخذ منها مكتبا أو عيادة لنفسه أو أن يؤجرها لغير السكنى ، لأن كل ذلك يجب أن يستنزل من الثلث الذى حفظ له القانون حق التصرف فيه ولا يمس مقدار الثلثين الذى قصد المشرع ضمان تخصيصه لسكنى الغير سكنى عادية بدون فرش .

ولا شبهة في أن هذا الحكم متعلق بالنظام العام ، ولذلك فإن كل تصرف يخالفه يقع باطلا ، ولو كان مسجلا . وقد نصت على ذلك صراحة المادة ١٣ فقرة رابعة من القانون ١٣٦/١٩٨١ .

واحتياطا لذلك نصت المادة ١٣ فقرة ثالثة على أن يمتنع على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة .

ومؤدى ذلك أن مالك المبنى الذى بدىء فى انشائه أو رخص فى اقامته من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦/١٩٨١ ، أى منذ ٣١ يوليه ١٩٨١ ، اذا أراد أن يبيع احدى وحدات ذلك المبنى أو أن يؤجرها مفروشة أو لغير السكنى لمدة تتجاوز التسع السنوات ، فلا يقبل منه شهر هذا التصرف لجعله نافذا فى حق الغير فيما يجاوز هذا العدد من السنوات ، ولو كان ذلك عن أول وحدة من وحدات العقار ، الا اذا قدم الى مصلحة الشهر العقارى ما يثبت تخصيصه ثلثى مجموع وحدات المبنى لتأجيرها للسكن العادى ، ويكون ذلك غالبا بتقديمه عقود ايجار عن تلك الوحدات مصدقا على توقعيات المستأجرين فيها .

وقد نصت المادة ١٣ فقرة خامسة صراحة على أنه بعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة .

ومفاد ذلك أنه بعد أن يثبت المالك أنه أجر ثلثي مجموع مساحة وحدات المبنى لأغراض السكنى خالية ، يجوز له التصرف في هذه الوحدات ذاتها بأى عمل من أعمال التصرف كالبيع والهبة والوصية ، سواء كان ذلك في كل تلك الوحدات جملة أو في أى واحدة منها .

وفي حساب الثلثين اللذين يتعين على المالك أن يؤجرهما للسكنى خالية تعتبر كذلك الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى متى كانت مستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية (المادة ٢٧ فقرة أولى من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١) .

وهذا لا يمنع المالك من بيع العقار المملوك له بأكمله . وفي هذه الحالة يلتزم المشتري بالقيود سالفه الذكر التى نصت عليها المادة ١٣ من القانون اذا تم البيع قبل أن يؤجر المالك الوحدات التى يلزمه القانون بتأجيرها خالية . أما ان تم البيع بعد ذلك ، فان الاجارات المذكورة تكون نافذة في حق المشتري وسارية في حقه طوال الامتداد القانونى .

٢٤٢ — (٢) **تحریم احتجاز أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد**
— كانت المادة العاشرة من القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ تنص على أنه « لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكناه أو لتأجيره من الباطن » . وقد استبدلت بها في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المادة الخامسة فقرة أولى وهى تنص على أن « لا يجوز لشخص أن يحتجز في البلد الواحد (٢) أكثر من مسكن

(٢) كنا نقول في الطباعات السابقة من هذا الكتاب انه في هذا =

دون مقتضى » ، ونصت على مثل ذلك المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . وقد ورد النص بصيغة عامة بحيث ينطبق على المالك كما ينطبق على المستأجر (٣) . وحكمته أنه لا يجوز في أثناء وجود أزمة في المساكن أن يحتجز الشخص الواحد — ولو كان مالكا — أكثر

= الخصوص تعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة والجيزة ومصر الجديدة) بلدا واحدا كما ورد في تفسير ذلك بمضبطة مجلس الامة بجلسة ١٢ يوليه ١٩٦٦ (ص ٣٩) .

وقد أخذت بذلك الدائرة المدنية لمحكمة النقض في حكم لها بتاريخ ٣١ مارس ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٥٧٤ سنة ٥٠ ق . غير أن الدائرة الجنائية قررت في أحدث أحكامها « أن القاهرة والجيزة وشبرا الخيمة لا تعتبر في هذا الخصوص بلدا واحدا وإن كان قرار وزير الإسكان رقم ١٩٧/١٩٧٠ قد اعتبرها بلدا واحدا يجوز تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين فيها بسبب ظروف العمل إذا كانت مقر أعمالهم تبعد عن محال إقامتهم . وهذا يعنى أن اعتبار القاهرة والجيزة وشبرا الخيمة مدينة واحدة خلافا للاصل إنما يكون بصدد تبادل الشقق بين المستأجرين دون غيره ، ولا يجوز التوسع في تفسيره أو التماس عليه » . وقالت المحكمة أن مما يؤكد ذلك أن أحد أعضاء مجلس الشعب اقترح اعتبار القاهرة الكبرى بلدا واحدا ، فلم يوافقه المجلس على هذا الاقتراح (نقض جنائي ٢٣ فبراير ١٩٨١ في الطعن رقم ١٦٤٦ سنة ٥٠ ق) . وقد عرض الأمر على هيئتي المواد الجنائية والمواد المدنية والتجارية والاحوال الشخصية مجتمعتين في الطعن رقم ١٩٨٤ سنة ٥١ ق بتاريخ ٣٠ مارس ١٩٨٨ واخذنا فيه بتغليب رأى الدائرة الجنائية على رأى الدائرة المدنية . انظر ما سيجيء في نبذة ٢٦٠ مكرر .

(٣) وقد أثبت هذا المعنى في مضبطة مجلس الامة على لسان السيد وزير الإسكان والمرافق بعد مناقشة طويلة بشأنه (انظر ذلك في العدد السابع والثامن من السنة ٤٩ من مجلة المحاماة ص ٦٤ ، وفي هذا المعنى نقض مدني ١٤ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٢١٣ ، ١٣٩٤ سنة ٤٩ ق ، وايضا نقض مدني ٢٥ أبريل ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٠١٢ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ١٩١ — ٢٢٠ .

انظر أيضا ما سيجيء في الفقرة التالية بشأن اعتبار كل من المالك وابنه وابنته شخصا مستقلا يحق له احتجاز مسكن خاص به .

في هذا المعنى أيضا العطار ص ٤٥ هامش ١ ، نعمان جمعة ص ٢١٦ ، سمير فنافو ص ٤٠٦ ، وانظر ما سيجيء بشأن المستأجر في نبذة ٢٥٨ .

من مسكن واحد في البلد الواحد (٤) ، سواء كان ذلك لسكناه أو لتأجيريه من الباطن (٥) ، وسواء كان يملك هذه المساكن كلها أو يستأجرها كلها أو يملك بعضها ويستأجر البعض الآخر ، في حين أن جمهورا كبيرا من سكان هذا البلد يلقون أشد العناء في الحصول على الكفاف من السكن .

وفي هذا الحظر لا يحسب على الزوج المسكن الذي تحتجزه زوجته (٥مكرر) ولا المسكن الذي يحتجزه ابنه أو ابنته ولو كان قاصرا (٥مكرر٢) لأن لكل من هؤلاء الأشخاص ذمته المالية وحاجته الشخصية الى احتجاز سكن له باسمه .

(٤) ويلاحظ أن المحظور احتجاز أكثر من مكان واحد في البلد الواحد للسكن ، ولا مانع من احتجاز أكثر من مكان لغير السكن ، فيكون للشخص مسكن واحد وجراج منفصل ومكتب مستقل ومخزن قائم بذاته وغير ذلك ، سواء أظلم ينتفع به بنفسه أو أجره من باطنه في الحالات التي يحق له فيها التأجير من الباطن مفروشا أو غير مفروش (نقض مدني ٢٧ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٣٨١ سنة ٥١ ق) .

(٥) كان نص المادة ١٠ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ صريحا في اعتبار الشخص محتجزا المسكن ، سواء كان احتجازه إياه ليسكن فيه أو ليستغله بتأجيريه من الباطن . وقد استغنى في المادة ٥ من القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ عن عبارة « لسكناه أو لتأجيريه من الباطن » باعتبارها بيانا لما لا يحتاج الى بيان . وقد طلب بعض أعضاء مجلس الأمة أثناء مناقشة هذا النص إعادة العبارة المشار إليها بمنع لكل ليس ، ولكن صرف النظر عن ذلك لعدم الحاجة اليه . وقد أخذت بذلك محكمة النقض في حكم حديث لها بتاريخ ١٤ مايو سنة ١٩٨٠ في الطعنين رقمي ١٢١٢ ، ١٣٩٤ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة يناير أبريل ١٩٨١ ص ٣١٨ ، وأخذ القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ بذلك أيضا .

(٥مكرر) نقض مدني ٢٨ أبريل ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٢٨٧ سنة ٥٢ ق ، و ١٥ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٩٢٣ سنة ٥١ ق ، و ١٤ أبريل ١٩٨١ في الطعن رقم ١٧١٠ سنة ٥١ ق ، انظر أيضا الاحكام الواردة في نذبة ٢٥٩ .

(٥مكرر٢) نقض مدني ٢٦ ديسمبر ١٩٨٣ في الطعن رقم ٥٩٠ سنة ٤٩ ق ، وأيضا ٢٣ يناير ١٩٨٦ في الطعن رقم ٢٢١٠ سنة ٥٤ ق ، ١٠ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٧٨٢ سنة ٤٩ ق ، ٢٥ مارس ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢٠٨٣ سنة ٥٤ ق .

واستنادا الى هذه الحكمة قضت المحاكم في ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبالرغم من عدم نص المادة ١٠ منه على استثناء حالة وجود مقتضى بأنه ليس ثمة ما يمنع من احتجاز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد ما دام ثمة مقتضى أو موجب لذلك ، كأن يكون الشخص متزوجا من اثنتين ، أو أن يحتجز مسكنا لنفسه وآخر لابننه أو ابنته (٦) . ويلزم أن يكون المقتضى محققا كالزواج من اثنتين ، ولا يكفي أن يكون احتماليا كاحتمال الزواج من ثانية ، ويكون تقديره متروكا للمحكمة (٧) . ومقد أخذ المشرع بذلك صراحة في القانون رقم ٥٢ لسنة

(٦) في هذا المعنى العطار ص ٤٦ هامش ٢ . وقد جاء في مناقشات مجلس الأمة مشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ قول السيدة / بثينة الطويل : « هناك بعض الملاك يبنون عبارة أو عدة شقق ويخصصونها لاولادهم عند زواجهم ، وهناك حالات كثيرة على هذه الصورة ، واعتقد أننا لا نستطيع أن نسلب هذا الشخص حقه في أن يقيم مبنى يخصه لسكن اولاده » .

فرد رئيس المجلس قائلا أن المالك وابنه وابنته اشخاص مختلفون . والمهم هو أن المالك نفسه لا يكون له شقة في شارع طلعت حرب وأخرى في المعجزة مثلا ، فعقبت السيدة / بثينة الطويل قائلة : « أن ما اقصده هو حالة ما إذا بنى شخص عدة شقق وتركها خالية لاولاده لحين زواجهم » ، وأجاب السيد رئيس المجلس : « أنتم الآن تشرعون وستثبت في المضبطة كل الآراء التي تبدونها وهي بمثابة تفسير ملزم للمحاكم ، وفي رأيي أن كلمة شخص مقصود بها المالك والمستاجر » .

(٧) مصر الوطنية ٢ يونيه ١٩٤٩ الحماية ٢٩ — ٤١٩ — ٢١٨ ، وايضا في أول أبريل ١٩٦١ (الدائرة الاولى) في القضية رقم ٤٥٥٣/١٩٥٩ . قارن عكس ذلك السنهوري ج ٦ ص ١٢٠٩ حيث يقول أن هذا الرأي محل للنظر لأن القانون أطلق المنع ولم يقبده بعدم وجود مقتضى ، بعد أن استعرض أحكام المحاكم : « ويخلص مما تقدم أنه يجوز للضرورة احتجاز أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد ، فيحتجز الشخص مسكنا مملوكا له وآخر يستأجره ، أو مسكنين مملوكين له ، أو مسكنين يستأجرهما . ونرى من ذلك أن القضاء ، وهو يواجه الضرورات العملية ، يهذب من القوانين التي يندفع فيها المشرع في اتجاه معين انخفاعا ينسيه اللابسات الأخرى » ، وانظر نقض مدني ٢٣ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٨٤٩ لسنة ٥٢ ق ، ٢٥ ديسمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٥٨٥ لسنة ٤٩ ق .

١٩٦٩ ، فاشتراط في المادة ١/٥ سالفه الذكر عدم المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد ، وكذلك فعل القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في المادة ١/٨ منه (٨) .

على أن الحظر الوارد بصفة عامة في هذه المادة الأخيرة لا يسرى على الأماكن التي يؤجرها مالكا مفروشة بمقتضى الرخصة المخولة له بمواد القانون الأخرى التي تجيز للمالك أن يؤجر أكثر من شقة مفروشة كالمادة ٣٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . ومؤدى ذلك أنها تجيز للمالك استثناء من الحظر الوارد في المادة ١/٨ أن يحتفظ لنفسه من أملاكه بأكثر من شقة واحدة في البلد الواحد ليؤثثها ويؤجرها مفروشة في الحدود التي تجيزها المادة ٣٩ المشار إليها ، أى سواء كان المالك يستند في تأجير الشقق المتعددة مفروشة الى حكم الفقرة الأولى من المادة ٣٩ أو الى حكم أية من الفقرات التالية (٩) . ولا يفيد من هذا الاستثناء غير مالك الشقق المؤجرة مفروشة لحسابه وبالنسبة الى الشقق المملوكة له فقط (٩ مكرر) . أما اذا كان هذا المالك يستأجر فوق ذلك شقة ويؤجرها من باطنه مفروشة في احدى الحالات التي يجوز فيها ذلك للمستأجر ، فان احتجاز هذه الشقة مفروشة بالاضافة الى الشقق المملوكة له يقع تحت الحظر الوارد في المادة ٩ (أنظر ما تقدم في نبذة ٢٢٦) . وقد بقى الأمر كذلك أيضا في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ (أنظر المادة ٣٩ منه) .

فاذا احتجز المالك أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد دون

(٨) وانظر في ذلك نقض مننى ٢٥ أبريل ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ١٩١ - ٢٢٠ ، ٥ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٦٠٥ سنة ٤٨ ق ، ٢٥ ديسمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٥٨٥ سنة ٤٩ ق .

(٩) انظر اتور العبروني ط ١٩٧٧ ص ٢٢٢ .
(٩ مكرر) نقض مننى ٢٠ يونيه ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض ٣٥ - ١٦٩٣ - ٣٢٢ .

مقتضى أو مسوغ قانونى ، وفى غير الحالات المنصوص عليها فى المادة ٣٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالفه الذكر ، وسواء كانت هذه المساكن كلها مملوكة له أو كان بعضها فقط ملكا له والبعض الآخر مؤجرا! اليه من الغير ، استوجب وفقا للمادة ٧٦ من القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ عقوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر والغرامة التى لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو احدى هاتين العقوبتين (١٠) . وقد ألغى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (المادة ٢٤ منه) عقوبة الحبس وأبقى على عقوبة الغرامة ، ونصت المادة ٢٥ من هذا القانون على أن تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن وبرد الحالة الى ما يتسق مع القانون وبإلزام المخالف بالتعويض ان كان له مقتضى .

وقد صار التساؤل عن الجزاء المدنى لمخالفة هذا القيد ، والراجع فى هذا الشأن أنه يجوز لكل ذى مصلحة أن يطلب من المخالف التخلّى عن أحد المسكنين اللذين احتجزهما لنفسه حتى يستأجره هو بالأجرة القانونية (١١) ، بشرط ألا يكون له هو مسكن آخر فى البلد ذاته بدون

(١٠) وكان النص الاصلى للمادة ١٦ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ قبل تعديلها فى سنة ١٩٥٨ يقضى بعقاب كل من خالف المادة ١٠ ، فكان هو ايضا لعمومه ينطبق على كل من يحتجز مكانين فى بلد واحد ، سواء أكان هو مالكا أو مؤجرا أو مستأجرا ، وقد صار النص بعد التعديل المذكور يعاقب المؤجر الذى يخالف المادة ١٠ ، فخرج بذلك المستأجر ، وجاز التساؤل عما اذا كان هذا التعديل قد اخرج المالك أيضا واكتفى بعقاب المؤجر فقط ، وقد رأينا ان ذلك أنه لا يتصور وقوع هذه المخالفة من المؤجر وأن المقصود بها المالك ، لان صفة المؤجر تتطلب وجود علاقة تأجيرية بين مؤجر ومستأجر ولأن المخالفة المقصودة هنا مفروضة عليها انعدام العلاقة التأجيرية . أما نص المادة ٤٤ من القانون ١٩٦٩/٥٢ فإنه كالنص الاصلى للمادة ١٦ من القانون ١٩٤٧/١٢١ يقضى بعقاب كل من خالف المادة ٥ منه ، ويشمل ذلك - دون أى مجال للجدل - كلا من المالك والمؤجر والمستأجر .

(١١) سمير تناعوا ص ٤٠٦ . وقد حكم بأن مستأجر العين مفروشة يعتبر ذا مصلحة فى التمسك - ضد المالك المؤجر الذى يطلب انتهاء عقد =

مقتضى (١٢) • فإذا امتنع المخالف رفع عليه ذو المصلحة دعوى أمام المحكمة المختصة وفقا للقواعد العامة طالبا الزامه باخلاء أحد المسكنين حسب اختياره ليستأجره هو بالأجرة القانونية • وتقضى المحكمة بذلك — بعد تخير المدعى عليه فى السكن الذى يريد أن يحتفظ به — باخلاء السكن الآخر (١٣) • ومتى تم اخلاؤه أصبح من المتعين على المالك تأجيريه فى خلال أربعة أشهر وفقا لما سيجىء فى النبعة التالية ، سواء كان ذلك للشخص الذى رفع دعوى الاخلاء المذكورة أو لغيره من الراغبين فى استئجاره (١٤) •

= ايجار تلك العين — بالخطر المنصوص عليه فى المادة ٥ المشار اليها ليدفع بذلك دعوى الاخلاء المرفوعة عليه . أنظر فى هذا المعنى حكم استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ ايجارات فى ٢٥ ديسمبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٢٨٣٦ سنة ٩٣ ق مدنى وقد جاء فيه قوله : « وحيث ان المستأنف المستأجر لم يقدم من جانبه ما يثبت الحق فى الاستئناف ضدها أكثر من مسكن بمدينة القاهرة ، ولا يكفى فى هذا الخصوص أن تثبت بعقد الايجار أن لها محل إقامة بمكان آخر خلاف الشقة موضوع التذاعى ، وهذا بالإضافة الى أن المستأنف ليس ذا شأن أو صفة فى التمسك بالجزاء المترتب على مخالفة نص المادة ٥ من قانون ١٩٦٩/٥٢ أن كان هناك ثمة جزاء على هذه المخالفة » .

(١٢) نقض مدنى ٢٥ أبريل ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٠١٢ سنة ٤٨ ق •

(١٣) وتقف سلطة المحكمة عند هذا الحد ولا تستطيع أن تجاوزه الى الزام المالك بأن يؤجر الى المدعى السكن الذى قضت باخلائه .

(١٤) أنظر فى ذلك السنفورى ج ٦ نبعة ٦٨٩ ص ١٢١٠ ، وقد يعترض على ذلك بأنه مادام القاضى لا يحكم بالزام المالك بتأجير السكن الذى يلزم هو بالتخلى عنه الى من رفع اندعوى ، فمؤدى ذلك ان الاخير لا تكون له مصلحة فى الدعوى وبالتالي تكون الدعوى غير مقبولة منه . ولكن هذا الاعتراض يمكن أن يرد من الناحية النظرية بأن للمدعى فى هذه الدعوى مصلحة حقيقية فى مجرد الوصول الى اخلاء هذا السكن لان هذا الاخلاء يفسح أمامه فرصة استئجار ذلك السكن بعد أن كانت هذه الفرصة معدومة تماما ، غير أنه من الناحية العملية ينذر جدا بل يتعذر تصور أن يقبل المالك تأجير السكن الذى أرغم على اخلائه الى الشخص الذى قاضاه واستصدر حكما ضده بالاخلاء ، وهذا ما يفسر أننا لم نعثر على حكم واحد فى هذا الشأن . على أنه اذا قبل المالك ذلك ، فإن طالب الاخلاء يكون ملزما =

وفي ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ كان الرأي المشار اليه يعتبر ان طالب استئجار أحد المسكنين اللذين يحتجزهما المخالف في بلد واحد هو صاحب المصلحة في طلب اخلاء أحد المسكنين ويجيز له تخيير المخالف بين أيهما ، ولا يجيز لمالك أى من المسكنين المذكورين أو لمؤجر أيهما أن يطلب الاخلاء بسبب الاخلال بالحظر المنصوص عليه في المادة ١/٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، بمقولة ان أسباب الاخلاء قد وردت على سبيل الحصر في المادة ٢٣ من ذلك القانون وليس من بينها احتجاز أكثر من مسكن في بلد واحد .

غير أن محكمة النقض ذهبت في حكم حديث لها بتاريخ ٣١ ديسمبر ١٩٧٥ الى عكس هذا الرأي الأخير حيث قررت أنه : « لئن رتبّت المادة ٤٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ جزاء جنائيا يوقع على كل من يخالف حكم المادة الخامسة سالفه الذكر ، سواء كان مستأجرا أو مالكا ، الا أن ذلك لا ينافي أحقية كل صاحب مصلحة ، سواء كان مالكا للعقار المراد الاخلاء منه أو طالب استئجار فيه ، لأعمال الجزاء المدني باخلاء المخالف ، والا كان ذلك تجافيا عن الحكمة التي تفيهاها هذا الحظر — طبقا لما أوردته المذكرة الايضاحية — من الحرص على توفير المساكن ، وكان لا محل للقول بأن أسباب اخلاء المستأجر قد وردت على سبيل الحصر في المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وليس من بينها مخالفة هذا الحظر ، لأن ما أوردته هذه المادة تحديد للحالات التي يجوز للمؤجر وحده من أجلها طلب اخلاء العين من المستأجر ، وهي حالات تغاير حالة مخالفة حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد والتي لا يتعلق بها حق المؤجر باعتباره مؤجرا فحسب ، بل يفيد منها كل ذي مصلحة سواء كان طالب استئجار أو مالكا ، ولذلك

== باستئجار المسكن الذي طلب اخلاءه حتى لا يضر المالك من الاخلاء الذي تم بناء على طلب غيره . في هذا المعنى نقض مدني ٨ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٣٠٣ سنة ٤٨ ق .

خصت هذه الحالة بنص خاص . اذ كان ذلك وكان ما يذهب اليه الطاعن من قصر الجزاء المدني على مجرد رفع الدعوى بتخيير المخالف في الاحتفاظ بأحد المساكن التي يشغلها لا يسانده النص ، وكان المناط في الدعوى بهذه المثابة ليس فسخ العقد وانما الاخلاء استجابة لنص قانوني ملزم يقضى بمنع شغل أكثر من مسكن لشخص واحد بغير مقتضى وهو ما يتصور بالنسبة للمالك المخالف أو المستأجر على سواء . لما كان ما تقدم وكان يبين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون عليها أقامت دعواها بطلب اخلاء شقة النزاع مؤسسة اياها على حاجتها اليها لتقطن فيها وأولادها القصر بعد تهجيرهم اجباريا من بورسعيد الى دمياط وعلى عدم وجود سكن خاص لها بهذه المدينة الأخيرة ، فان مصلحتها القانونية في الدعوى تكون متحققة ويكون الحكم بالاخلاء قد وافق صحيح القانون (١٥) .

وظاهر من ذلك أن محكمة النقض قد ذهبت في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الى تأسيس حكم الاخلاء في هذه الحالة على نص القانون دون قواعد الفسخ ، وأنها اعترفت بحق طلب الاخلاء وبناء على هذا النص لكل ذي مصلحة يثبت مصلحته في هذا الطلب ، فلم تعترف بهذا الحق للمالك العين المؤجرة التي يحتجزها مالك عين أخرى بالاضافة الى هذه الأخيرة لمجرد كون الطالب مالكا ولم تنكر عليه هذا الحق لمجرد كونه مالكا أو غير مؤجر ، بل اعترفت له بهذا الحق اذا أثبت أن له مصلحة مشروعة في التمسك به .

وفي حكم آخر رأت محكمة النقض أن تبرز أن من يستعمل هذه

(١٥) نقض مدني ٣١ ديسمبر ١٩٧٥ مجموعة احكام النقض ٢٦ -- ١٧٦٧ - ٣٢٩ ، وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ٢٥ ابريل ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٢ - ١٩١ - ٢٢٠ ، و ٢٥ مايو ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٠٣٢ سنة ٤٨ ق ، و ١٤ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٢١٣ و ١٣٩٤ سنة ٤٩ ق ، و ٣٠ ابريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٢٢٠ سنة ٤٦ ق .

الرخصة لطلب اخلاء أحد المسكنين اللذين يحتجزهما مالك أو مستأجر لا يكتفى منه بأن يثبت مصلحته في ذلك ، بل يشترط في المصلحة التي يستند اليها أن تكون مصلحة قانونية ، وهي لا تكون كذلك الا اذا لم يكن له مسكن خاص بالبلد الموجود به المسكن المطلوب اخلاؤه ، أو يقوم لديه المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فيه ، والا ترتب على اجابة طلبه وقوعه فيما ينهى عنه القانون (١٦) .

أما في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فلم تقتصر المادة ٧٦ منه على تقرير الجزاء الجنائي على مخالفة الحظر الوارد في المادة ١/٨ منه بل تضمنت في فقرتها الثانية حكما جديدا يقضى بأن يحكم فضلا عن ذلك في حالة مخالفة حكم المادة ١/٨ بانتهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون . وبناء على هذا النص خطت محكمة النقض خطوة أخرى في سبيل اقرار حق المؤجر في طلب الاخلاء بسبب مخالفة المستأجر الحظر الوارد في المادة ١/٨ دون حاجة الى مطالبته باثبات مصلحته في ذلك حيث اعتبرت أن مصلحته في ذلك قائمة في أن يسترد العين من مستأجرها وأن يستعمل حريته في استغلالها على الوجه الذي يراه (١٧) .

(١٦) نقض مدني ٢٥ ابريل ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ١٩١ - ٢٢٠ .

(١٧) نقض مدني ١٤ مايو ١٩٨٠ في الطعنين رقمي ١٢١٣ و ١٣٤٩ سنة ٤٩ في مجلة القضاة عدد يناير - ابريل ١٩٨١ ص ١٨ . وقد جاء فيه ان النص في المادة ١/٨ من قانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ على أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض ، يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر ، ونص في المادة ٧٦ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور وعلى أن يحكم فضلا عن العقوبة بانتهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لأحكام القانون ، وهذا ما يجعل قيام الإيجار مخالفا للنظام العام ، فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد . أما إذا كان =

٢٤٣ — (٣) تحريم ترك المساكن المدة للاستغلال خالية مدة

تزيد على أربعة شهور — رأى واضع القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في مقابل الغاء نظام التأجير بواسطة الإدارة ألا يدعوا للمالك فرصة التعسف في استعمال حقه في التأجير من طريق رفضه كل مستأجر يريد الاستئجار بالأجرة القانونية وتركه المكان المؤجر خاليا الى أن يتقدم له مستأجر بأجرة عالية يذعن لطلباته فيما يتعلق باخفاء حقيقة هذه الأجرة ، فنصوا في المادة ١١ من هذا القانون على أن « لا يجوز للمؤجر ابقاء المساكن المدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر اذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية » ، وكرر المشرع هذا النص ذاته في المادة ٥ فقرة ثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بعد حذف كلمة « للمؤجر » (١٨) ، وكرر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ذلك أيضا في المادة ٢/٨ منه بعد زيادة المدة المنصوص عليها من ثلاثة أشهر الى أربعة أشهر .

== توافر هذا السبب في وقت لاحق فانه يؤدي لانفساخ العقد ، ويكون للمؤجر باعتباره طرفا في العقد أن يطلب اخلاء المخالف ، وتتوافر له مصلحة قائمة بقراها القانون في اخراج المستأجر الذي بطل عقده أو انفسخ حتى يسترد حريته في استغلال العين على الوجه الذي يراه ، خاصة وقد أوجبت المادة ٧٦ عند ثبوت المخالفة الحكم بالجزاء الجنائي والحكم بانتهاء العقد لصالح المؤجر ، ولا يتعارض هذا وما نصت عليه المادة ٣١ من قانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ التي تنص على اسباب لانتهاء عقد ايجار قائم ومنتج لآثاره ، لان مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة اعمالا لاحكام القانون دون أن يتعلق ذلك براءة المؤجر ، وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ٢٥ مايو ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٠٣٣ سنة ٤٨ ق ، وأيضا ١٠ فبراير ١٩٨٦ في الطعن رقم ٢٤٧٥ سنة ٥٤ ق .

(١٨) ويرجع حذف هذه الكلمة الى أن صفة المؤجر تفترض وجود علاقة ايجارية بشأن عين معينة في حين أن النص يواجه حالة العين الخالية أي التي لا تقوم بشأنها مثل هذه العلاقة ، فلا يصح وصف من يملك حق تأجيرها بأنه مؤجر ، فهو إما أن يكون مالكا اياها وإما أن يكون صاحب حق في تأجيرها فقط .

ويلاحظ أن هذه النصوص جميعا وردت مقصورة على المساكن ،
فلا تسرى على غيرها كالحيوانات والجراجات والأماكن المعدة بطبيعتها
لأغراض غير السكن كالأندية ودور السينما (١٩) .

كما يلاحظ أن النص لا ينطبق على المساكن التي يحتجزها المالك
لانتفاعه الشخصي ولو تركها أكثر من أربعة أشهر ، فيجوز للمالك أن
يحتجز لنفسه منزلا للتصنيف في الاسكندرية وآخر مشتى في الأقصر
وأن يترك هذا وذاك خاليين أغلب السنة لأن هذه المساكن لا تكون معدة
للاستغلال بل للاستعمال الشخصي فيجوز تركها خالية أكثر من أربعة
أشهر (٢٠) .

وكذلك لا ينطبق هذا النص على الشقة التي يؤثثها مالكا ويعدها
لاستغلالها مفروشة (٢٠ مكرر) لأنها أولا لا تكون خالية وثانيا لأنها
حتى بافتراض امكان اعتبارها خالية بمعنى أنها غير مؤجرة ، فإنها
تكون معدة لينتفع بها المالك شخصا عن طريق تأجيرها مفروشة في
الحدود التي يسمح له فيها القانون بذلك ، ويكون من حقه ألا يؤجرها
الا مفروشة بالأجرة التي يحددها لها ، ومادام لا يسرى عليها حكم
تحديد الأجرة فلا سبيل الى اجباره على تأجيرها ولو تركها دون تأجير
أكثر من أربعة أشهر ، اذ يستطيع دائما أن يتذرع بأنه لم يتقدم اليه
مستأجر بالأجرة التي يريدتها وهي لا تخضع لتحديد قانوني .

(١٩) في هذا المعنى العطار ط ١ ص ٤٢ ، سمير تناغو ص ٤٠٤ .

(٢٠) انظر مناقشة الجمعية العمومية لمجلس الدولة بجلسة ٢٤
سبتمبر ١٩٤٦ في ملحق الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ٧٠١ وما بعدها،
وفي هذا المعنى السنهوري ج ٦ ص ١٢٠٣ ، والعطار ط ١ ص ٤٣ ، نعمان
جمعة ص ٢١٩ ، ٢٢٠ ، سمير تناغو ص ٤٠٤ ، العبروسي في شرح قانون
ايجار المالك المعدل ط ٣ سنة ١٩٧٧ نبذة ١٤٠ ص ٢٤٦ .

(٢٠ مكرر) قرب في هذا المعنى نعمان جمعة ص ٢١٩ ، ٢٢٠ .

ولا يكفي لتطبيق هذا النص أن تكون العين خالية ماديا إذا كانت محل رابطة قانونية ماتزال قائمة قانونا (٢١) ، كما لو كانت مؤجرة ولم يشغلها المستأجر بعد ، أو شغلها ثم أخلاها مع احتفاظه باجارتها .

وهذا النص لا ينطبق أيضا على المالك الذي تكون لديه شقة خالية ويتركها دون إيجار أكثر من أربعة أشهر لأنه يتوقع لأسباب قوية أنه سيحتاج إليها لنفسه أو لأحد أولاده أو لأحد ممن يعملهم بعد مدة معينة معقولة ، كما إذا كان قد عقد خطبة أحد أولاده وحدد موعدا لزواجه واحتجز تلك الشقة لسكن الأسرة الجديدة (٢٢) ، أو كان ابنه أوشك أن يتخرج من الجامعة وعقد عزمه على استعمال تلك الشقة مكتبا أو عيادة .

ذلك أن وصف النص للمساكن التي يراد أن يسرى عليها حكمه بأنها المعدة للاستغلال ليس المقصود به المساكن المعدة بطبيعتها للاستغلال لأن هذا الوصف الأخير يصدق على جميع المساكن . ولو كان هو المقصود لكتفى المشرع بذكر المساكن دون حاجة إلى تقييدها بأن تكون معدة للاستغلال ، أما وقد قيدها بهذا الوصف الأخير ، فلا بد أن يكون المقصود قييدا حقيقيا لا قييدا لفظيا يتضمن معنى الإطلاق . ولذلك نرى أن المقصود به المساكن التي يعمدها مالكيها للاستغلال وليس لاستعماله الشخصي أو لاستعمال أولاده . تلك هي التي إذا تركها

(٢١) نقض مدني أول يونيه ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٣٤٠ — ٢٣٢ .

(٢٢) في هذا المعنى أيضا العمروسي في المرجع السابق ص ٢٤٦ و ٢٤٧ وقد تقدم في النبذة السابقة ان هذه الحالة لا تقع تحت الحظر المنصوص عليه في المادة ١/٥ لان احتجاز المسكنين فيها لا يكون لشخص واحد بل لشخصين مختلفين ولو كان المالك واحدا .

المالك خالية أكثر من أربعة أشهر — مع وجود من يستأجرها منه بالأجرة القانونية — دل مسلكه على جشعه وعلى رغبته في تصيد مستأجر يقبل النزول على ارادته والاستئجار بأكثر من الأجرة القانونية ، واستحق أن يعاقبه المشرع على ذلك .

أما من يحتجز لنفسه أو لأحد أولاده منزلا يتوقع أن يحتاج اليه ، فيرفض تأجيرها لا لكي يحصل على أكثر من الأجرة القانونية بل للاحتياط لحاجة معينة مستقبلية يفرض الحرص والتبصر على الرجل المعتاد أن يحتاط لمثلها ولا سيما بعد أن ألغيت رخصة الاخلاء للضرورة الملجئة ، فإنه لا يرتكب خطأ ولا يقصد المشرع عقابه . ولا يشترط في هذه الحاجة أن تبلغ حد الضرورة التي كان يشترط توافرها لاخلاء العين المؤجرة من مستأجرها وفقا للمادة ٣ من القانون ١٩٤٧/١٢١ التي ألغيت بالقانون ١٩٦٥/٢٤ . فالعين الخالية يكفي لجواز احتجازها للمالكها وعدم الزامه بتأجيرها ثبوت حاجته اليها أيا كانت هذه الحاجة ، وسواء كانت لنفسه أو لأحد أولاده أو لأي أحد ممن يعولهم أو يهيمه أمرهم (٢٣) .

ويشترط في تطبيق هذا النص على المساكن المدة للاستغلال :
(١) أن يتقدم مستأجر للمسكن بالأجرة القانونية ، (٢) وأن يرفض تأجيرها اليه صاحب الحق في تأجيرها سواء كان مالكا أو صاحب حق انتفاع ،
(٣) وأن يكون رفضه التأجير اليه دون مسوغ قانوني ، لأنه لو كان المسكن آيلا للسقوط مثلا أو يحتاج الى تنكيس أو الى تطهير ، فإن ذلك يسوغ الامتناع عن تأجيرها ، (٤) وأن يستمر عدم تأجير ذلك المسكن مدة تزيد على أربعة أشهر .

(٢٣) قرب في هذا المعنى استئناف مخطط ٣ يناير ١٩٤٦ (٥٨ ص ٦٩) ، السنهوري ج ٦ ص ١٢٠٤ والعطار ط ١ ص ٤٣ .

وبناء عليه اذا تقدم للمالك المسكن أو صاحب الحق في تأجييره مستأجر بالأجرة القانونية ورفض المالك التأجير اليه ، فان ذلك لا يخلو طالب الاستئجار حتما الحق في استئجار ذلك المسكن أو شغله بمجرد مضي أربعة أشهر على خلوه لأن النص اقتصر على تحريم ابقاء المسكن خاليا أكثر من أربعة أشهر مع امكان تأجييره بالأجرة القانونية ، ولم يلزم صاحب الحق في تأجييره بأن يؤجره الى شخص معين ولو عرض ذلك الشخص استئجاره بالأجرة القانونية ولو كان هو الوحيد الذي عرض ذلك (٢٤) . ولكن المالك أو صاحب الحق في التأجير يقع في هذه الحالة تحت طائلة العقوبة المقررة في المادة ٧٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ وهي الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو احدى هاتين العقوبتين (٢٥) . ويجوز حينئذ للمستأجر المذكور المطالبة بتعويض عما يكون قد لحقه من ضرر بسبب تعسف المالك في عدم التأجير اليه سواء في دعوى مدنية مستقلة ، أو بتحريك الدعوى الجنائية والادعاء فيها مدنيا (٢٦) . وقد ترى المحكمة أن يكون تعويضه عينا ، فتأمر المالك أو صاحب الحق في التأجير بأن يؤجر اليه وتستعمل في ذلك طريقة التهديدات المالية (٢٧) .

(٢٤) في هذا المعنى العطار ط ١ ص ٤٤ ، نعمان جمعة ص ٢٢٠ .

(٢٥) وقد ألغى القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ في المادة ٢٤ منه عقوبة الحبس وأبقى على الغرامة فقط .

(٢٦) في هذا المعنى العطار ط ١ ص ٤٤ .

(٢٧) ويرى الاستاذ السنهاوري انه يجوز لطالب الاستئجار أن يرفع على المالك الدعوى أمام محكمة الايجارات المختصة طالبا الحكم بالزامه بتأجير المكان الخالي اليه وتصدر المحكمة حكما بذلك ويقوم الحكم مقام العقد وفقا للمادة ٢١٠ مدنى (ج ٦ ص ١٢٠٥) وفي هذا المعنى أيضا سمير تنافر ص ٤٠٤ ، ويعلق على رأينا في الهامش فيقول « ويظهر لنا أن هناك التزاما قانونيا مفروضا على صاحب المسكن الخالي بتأجييره ، وقد قام =

وقد نصت المادة ٣/٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن « يعتبر في حكم ابقاء المساكن خالية التراخي عمدا في اعدادها للاستغلال . وفي هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم وصول لاعداد البناء للاستغلال في المهلة التي يحددها له . فاذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يعهد الى احدى الجهات القيام باعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير . ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذي قامت باستكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة ١١٤٨ من القانون المدني .

= حكم القاضي مقام التنفيذ العيني . فنحن اذن في نطاق التنفيذ العيني لا التعويض العيني ، وفي غنى عن التهديدات المالية لان حكم القاضي يقوم مقام عقد الايجار » . ومبنى هذا الرأي وجود التزام قانوني على المؤجر بالتأجير الى رافع الدعوى ، في حين ان الواقع انه لا وجود مطلقا لهذا الالتزام ولا وجود للحق الذي كان يجب أن يقابل هذا الالتزام المزعوم في ذمة رافع الدعوى ، لان النص اذ لزم المالك بعدم ابقاء العين خالية أكثر من أربعة اشهر قد ألزمه بتأجيرها قبل أربعة اشهر من خلوها ولكنه لم يلزمه بتأجيرها الى شخص معين ولا الى من يطلبها ، بل ترك له حرية اختيار الشخص الذي يؤجرها اليه ، فهو اذا كان قد سلبه حق الامتناع عن التأجير بتاتا لم يسلبه حق الامتناع عن التأجير الى شخص لا يريد التأجير اليه . فاذا استعمل المالك هذا الحق الاخير فلا جناح عليه الا أن يكون قد أساء استعماله وتعسف فيه فيلزم بتعويض الضرر الذي يسببه لطالب الاستجار ، ويجوز أن يكون هذا التعويض عينيا .

على ان الاستاذ المنهوري قد سلم هو نفسه في الصفحة ذاتها بأن القانون لا يلزم مالك المسكن الخالي أن يؤجره الى مستاجر معين الا في حالة الموظف المنقول . فاذا أجره المالك لمستاجر آخر غير المدعى ، فقد استعمل حقه ولكن يحكم عليه بصرفات الدعوى لانه تأخر في تأجير المسكن مدة تزيد على أربعة شهور وقد تقدم اليه المدعى قبل رفع الدعوى فلم يقبل أن يؤجره اياه . ونحن نرى أنه متى كان الامر كذلك فلا يكون ثمة سند لاجازة الحكم بالزام المالك بالتأجير الى رافع الدعوى ، ولا محل للقول بأن مثل هذا الحكم يكون من قبيل التنفيذ العيني ، ولا يستقيم الا مع اعتباره تعويضا عينيا عن الضرر الناشئ من اساءة استعمال المالك حقه في عدم التأجير الى رافع الدعوى . ويؤيدنا في هذا الرأي العطار ط ١ ص ٤٤ .

ويكون للجهة المشار اليها تأجير وحدات المبنى التي لم يسبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه الى أن تستوفى المبالغ التي أنفقتها والمصروفات الادارية ، ويحق للمالك أن يحصل على ٣٠٪ من تلك الأجرة شهريا .

٢٤٤ - (٤) وجوب اعطاء الأولوية في التأجير الى العامل المنقول

— تقضى المادة ٤ فقرة أولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ بأن « للعامل المنقول الى بلد بدلا من علم آخر حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا العامل اذا قام باعلان المؤجر في مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الاخلاء برغبته في ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول . ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة » . وقد أخذت بذلك أيضا المادة ٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، ونصها مطابق لنص المادة ٩ فقرة أولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ مع بعض تعديلات وفروق :

وأهم الفروق بين النصين القديم والجديد أن هذا قد استبدل بلفظ « الموظف » الذي ورد في النص القديم لفظ « للعامل » ، وقد أدخلت هذا التعديل اللجنة المشتركة من لجنة الشؤون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة ، وقصت به كما ورد في مناقشات مجلس الأمة بجلسة ١٣ يوليه ١٩٦٩ تعميم حق الأولوية للشخص المنقول من بلد الى آخر سواء كان موظفا حكوميا أو عاملا في القطاع العام أو القطاع الخاص (٢٨) . وقد أخذت بذلك أيضا المادة ٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

(٢٨) راجع ما ورد في مناقشات مجلس الامة في هذا الشأن بجلسة ١٣ يوليه ١٩٦٩ على لسان كل من السيدة / بثينة الطويل والسيد / مختار هاني في مضبطة الجلسة المذكورة (الفصل التشريعي الثاني ، دور الاعتقاد العادي الاول ، مضبطة الجلسة التاسعة والثلاثين ص ٣٠) وفي مجلة المحابة س ٤٩ العددان ٧ و ٨ ص ٥٤ و ٥٥ .

والفرق الثانى أن النص الجديد جعل أولوية العامل المنقول الى بلد ما تقتصر على السكن الذى كان يشغله فى هذا البلد العامل الذى نقل بدلا منه ، أى أن هذه الأولوية لا يكون لها محل الا فى دائرة التنقلات بين العاملين التابعين لجهة واحدة بحيث يمكن القول بأن أحدهم منقول بدلا من الآخر (٢٨ مكرر) ولو لم يكن التبادل مزدوجا بينهما أى ولو لم يكن كل منهما حل محل الآخر بالذات كما هو الشأن فى حركات التنقلات الواسعة . وقد صرحت المادة ٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ بذلك حيث اشترطت أن يكون العامل المنقول من بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل ، فى حين أن النص القديم كان يقرر للموظف المنقول الى بلد آخر حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله موظف آخر أيا كانت الجهة التى يتبعها ذلك الموظف الآخر ، ومهما اختلفت وظيفتهما ودرجاتهما وعملهما ، أى أن الأولوية كانت مقررة لمجرد موظف واحد الى البلد على مسكن مجرد موظف راحل منها (٢٩) .

(٢٨ مكرر) نقض مدنى ٩ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٨٥١ سنة ٥٢ ق ، وايضا ٤ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٩٥٣ سنة ٥٢ ق .

(٢٩) ويلاحظ على ذلك أن النص الجديد بالرغم مما بدا من رغبة واضعيه فى التوسع فى حق الأولوية الذى قرره للعامل الوافد باستبدال لفظ العامل بلفظ الموظف وبتميم الانتفاع بهذا الحق على جميع العاملين سواء فى الحكومة او فى القطاع العلم او فى القطاع الخاص ، فانه انتهى الى التقييد منه الى حد كبير باشتراطه التبادل فى الوظيفة او العمل ، الامر الذى يجعل تطبيق هذا الحق مقصورا على التنقلات التى تحدث بين العاملين التابعين لجهة عمل واحدة .

غير أن هذا التضييق عوضه ما اقره المشرع فى القانون الحالى من الاخذ فى الفترة الثالثة من المادة الرابعة ذاتها بهيئا تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر بوجه علم فى الاحوال والحدود وبالشروط والاجراءات والضمانات التى يحددها قرار من وزير الاسكان والمرافق (انظر ما سيجىء فى نبذة ٢٤٥) .

والفرق الثالث أن النص الجديد وسع المدة التي يحق فيها للعامل الواغد اخطار مالك المسكن الذي أخلاه العامل المغادر برغبته في استئجاره ، فجعلها أسبوعين بدلا من أسبوع واحد من تاريخ ذلك الاخلاء . وبذلك أيضا أخذ القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، وزاد على ذلك بأن اشترط أن يعزز طلب العامل الواغد عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان .

والفرق الرابع أن النص القديم ما كان يمنع مالك المسكن الذي أخلاه موظف منقول من إعادة تأجيريه الى من يشاء بالرغم من وجود موظف واغد أخطره في الميعاد القانوني برغبته في استئجار هذا المسكن ، وكان من شأن ذلك أن يجعل حق الموظف الواغد يتضاعل من الناحية العملية وينحصر في امكان المطالبة بتعويض فلا يحقق له رغبته في الحصول على المسكن الذي خوله القانون أولوية فيه ، فعالج كل من القانون ١٩٦٩/٥٢ والقانون ١٩٧٧/٤٩ ذلك بأن حظرا على المالك التعاقد قبل انقضاء مدة الأسبوعين للذين يحق للعامل الواغد ابداء رغبته خلالهما ، والا وقع تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها سواء في المادة ٤٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو في المادة ٧٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

ومقتضى ذلك ، وان لم يصرح به النص ، نهى المالك عن التأجير حتى بعد انقضاء تلك المدة اذا أخطره العامل الواغد في أثناءها برغبته في استئجار المسكن الذي أخلاه العامل المغادر ، وذلك لأن حكمة تشريع الحظر المنصوص عليه لا تتحقق اذا اقتصر ذلك الحظر على مدة الأسبوعين وقام العامل الواغد في خلال هذه المدة باخطار مالك المسكن الذي خلا برغبته في استئجاره ، لأن القول بذلك يجعل الاخطار المذكور عبثا يجب أن ينزه الشارع عنه .

ويلاحظ أن هذا النص يعطى الأولوية الى العامل المنقول الى بلد

ما في شغل المسكن الذي يخليه عامل آخر في هذا البلد نقل هو بدلا منه ، أى في وظيفته وعمله (٣٠) ، أى أنه يشترط خلافا للنص القديم أن يكون العامل الذى أدخل المسكن منقولا من هذا البلد (٣١) . وأن يكون هو بذاته العامل الذى حل محله العامل المنقول الى البلد . فلا يصح أن يفهم من ذلك أن العامل المنقول الى البلد تكون له الأولوية في شغل أى مسكن يخليه عامل آخر أيا كان ، سواء كان هذا الأخير منقولا من البلد أو لم يكن (٣٢) .

ذلك أن هذا النص لم يوضع لتمييز طائفة العاملين على غيرهم من الطوائف وانما وضع لجرد تمكين العامل المنقول الى بلد من الحلول محل العامل الذى نقل هو بدلا منه سواء في عمله وفي مسكنه تحقيقا للصالح العام ، بل ان هذا المعنى ذاته الذى يستفاد من نص القانون الحالى كان هو المقصود بالنص السابق كما يبين من أعماله التحضيرية . فقد جاء فيما قررته اللجنة التى شكلت لتحضير المرسوم بالقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ أنها توصى بوضع نص يعطى الأولوية في المسكن الذى يخلو بنقل موظف للموظف الذى يحل محله ، كما جاء في تقرير لجنة الشؤون التشريعية بمجلس النواب عن الاقتراح بقانون المقدم من حضرة النائب المحترم الأستاذ عزيز مشرقى أن المادة التاسعة منحت الموظف المنقول حق الأولوية في استئجار المسكن الذى كان يشغله الموظف المنقول بدله بشروط معينة (٣٣) . وقد أخذ بذلك القانون

(٣٠) فلا يسرى هذا على غير المساكن كالجراجات وغيرها .

(٣١) ولا يكفى أن يكون معارا أو منتدبا (في هذا المعنى العطار ط ١ ص ٤٨) .

(٣٢) سمير تناغو ص ٤٠٥ .

(٣٣) تراجع هذه الوثائق في الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ٦٩٤ وما بعدها .

رقم ٤٩/١٩٧٧ حيث نص صراحة في المادة ٧ منه على أن للعامل المنقول الى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية ٠٠٠٠ على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان ، ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة .

وليس المقصود بهذه الأولوية إلزام مالك المسكن الذي أخلاه العامل المنقول من البلد بتأجييره الى العامل المنقول اليها بدلا منه ولو كان ذلك المالك يرغب في الاحتفاظ بهذا المسكن لنفسه أو لأحد ذويه ، وانما المقصود به فقط تفضيل ذلك الموظف على غيره من راغبى الاستئجار عند رغبة المالك في تأجير هذا المسكن للغير (٣٤) .

وبناء على ذلك تثبت الأولوية في الاستئجار للعامل المنقول الى بلد ما (٣٥) بالنسبة الى المسكن الذي أخلاه في هذا البلد العامل الذي حل هو محله وبشرط أن يستعمل حقه في ذلك في مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الاخلاء (٣٦) ، وذلك باعلان رغبته في ذلك الى المؤجر بكتاب موصى عليه ومصحوب بعلم الوصول كما يوجب النص (٣٧) أو

(٣٤) في هذا المعنى العطار ط ١ ص ٥٠ .

(٣٥) ولا تثبت هذه الاولوية للعامل القديم الموجود في البلد من قبل أن ينقل منها العامل الذي اخلى مسكنه فيها ، ولو لم يحل محل العامل المنقول غيره في وظيفته ، ولو نزل العامل الذي حل محله عن أولويته ولم يستعملها أو يطالب بها في الميعاد القانوني .

(٣٦) ويجوز للعامل المنقول الى البلد أن يعلن المؤجر برغبته قبل اخلاء العامل المنقول من البلد مسكنه ، لأن النص حدد نهاية الميعاد الذي يجوز فيه هذا الاعلان ولم يحدد بدايته . في هذا المعنى أيضا السنهوري ج ٦ ص ١٢٠٧ ، كامل بدوي ص ١٩٣ ، العطار ص ٤٩ . وقارن عكس ذلك أنور العمروسي ط ٣ سنة ١٩٧٧ ص ٢٣٩ .

(٣٧) وكان قد اقترح في مناقشات مجلس الامة بجلسة ١٣ يولييه ١٩٦٩ أن يكون هذا الكتاب دون مظروف أسوة بـانص عليه في المادة ٢٣ =

بإعلان على يد محضر لأن هذا الطريق أقوى وأضمن مما أوجبه النص (٣٨) وأن يعزز عن طريق الجهة التي يعمل بها العاملان المتبادلان. فإذا خلا المسكن المذكور وأعلن العامل المنقول الى البلد مالك هذا المسكن برغبته في استئجاره خلال أسبوعين من خلوه (٣٩) ، وجب على المالك أن يؤجره اليه ، والا حكم عليه بالعقوبة المنصوص عليها في المادة ٧٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ معدلا بالقانون ١٩٨١/١٣٩ وجاز للعامل المنقول الى البلد رفع دعوى أمام المحكمة المختصة وفقا للمادة ٥ من ق ١٩٧٧/٤٩ (٤٠) يطلب فيها الزام المالك بتأجير المسكن المذكور اليه (٤١) . ويقوم حكم المحكمة في هذه الحالة مقام عقد الايجار وفقا للمادة ٢١٠ مدني (٤٢) . ويجوز للعامل المذكور فوق ذلك أن يدعى

= فترة ١ من القانون ولكن المجلس لم يوافق على هذا الاقتراح فامتنع بذلك قياس الكتاب المطلوب في المادة ٤ على ذلك المشروط في المادة ٢٣ .

(٣٨) في هذا المعنى السهوى ج ٦ ص ١٢٠٧ .

(٣٩) ولو تأخر اخلاء العامل المغادر مسكنه لوجود مقتض لهذا التأخير وكان العامل الوافد قد وجد له في هذه الاثناء مكانا يسكنه مؤقتا ، لان ذلك لا يفقده الاولوية في شغل مسكن العامل المغادر عند اخلائه ، بشرط عدم الجمع بين المسكنين (المادة ١/٥) ، في هذا المعنى انور العمروسي ط ٣ ١٩٧٧ ص ٢٤١ ، وقارن عكسه كامل محمد بدوي طبعة ١٩٦٣ ص ١٩٣ نبذة ٢٧٦ .

(٤٠) وكان يجوز للمالك في ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ قبل تعديله بالقانون ١٩٦٥/٢٤ الذي ألغى الاخلاء للضرورة اللجنة أن يدفع هذه الدعوى اذا توافرت لديه ضرورة لجنة لشغل هذا المكان بنفسه أو بأحد اولاده وكان يشترط حينئذ أن تستمر هذه الضرورة قائمة الى حين الفصل في الدعوى (السهوى ج ٦ ص ١٢٠٨ والمباحث ٢) ، غير أن هذا الدفع لم يعد له محل من تاريخ العمل بالقانون ١٩٦٥/٢٤ المشار اليه وكذلك في القانون الحالي .

(٤١) ويلاحظ الفرق في ذلك بين هذه الحالة والحالة السابقة التي قلنا في شأنها بعدم وجود التزام على عاتق المالك بالتأجير الى رافع الدعوى .

(٤٢) السهوى ج ٦ نبذة ٦٨٨ ص ١٢٠٨ ، سمير تشاغو ص ٤٠٦ .

مدنيا في الدعوى العمومية المرفوعة من النيابة العامة لتعويض الضرر الذي أصابه بسبب امتناع المالك عن التأجير إليه ، أو أن يرفع الجنحة المباشرة اذا لم تحرك النيابة العامة الدعوى الجنائية (٤٣) .

أما اذا انقضى الأسبوعان دون حصول الاعلان المذكور ، سقط حق العامل الوافد واسترد المالك حريته في التأجير لمن يشاء . ومقتضى ذلك التزام المالك بأن يترك المسكن الذي أخلاه العامل المنقول من البلد دون تأجيره مدة أسبوعين حتى يتبين رغبة العامل الجديد في استعمال حقه في الأولوية أو عدمها .

ولكى يمكن تحقيق الغرض من هذا النص أوجب المشرع على العامل المنقول من البلد اخلاء المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول اليه الا اذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من اخلاء مسكنه (المادة ٢/٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩) (أنظر نبذة ٢٦٠) . وقد قضت محكمة النقض بناء على ذلك بأن العامل المنقول من بلد ملزم باخلاء مسكنه فيه الا اذا قامت ضرورة ملجئة تمنعه من الاخلاء ، وأن هذا الالتزام يقابله حق مقرر لمصلحة العامل الوافد مشروط برغبته في شغل هذا المسكن فلا يكون الزام العامل المنقول من البلد باخلاء مسكنه فيه الا بناء على طلب العامل المنقول بدلا منه الى هذا البلد (٤٣مكرر) وبشرط ثبوت استقراره بمسكن آخر في البلد

(٤٣) في هذا المعنى أيضا سمير تناغو ص ٤٠٦ .

(٤٣مكرر) نقض مدني ٩ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٥١ سنة ٥٢ ق وقد جاء فيه أن الاصل أن العامل المنقول من بلد يجوز له كغيره من الناس أن يحتفظ بمسكنه فيه فضلا عن استئجاره مسكنا في البلد المنقول اليه ، غير أنه بسبب ازمة الاسكان منح المشرع في المادة ١/٧ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — المقابلة للمادة ١/٤ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وللإفادة ٩ من ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — للعامل المنقول الى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل =

المنقول اليها (٣٤٣ مكرر) ويقع عبء اثبات هذا الشرط الأخير على الدعى ولا يكفى فى اثبات ذلك مجرد تأجير العامل المنقول مسكنه فى البلد الذى نقل منه من باطنه (٣٤٣ مكرر) .

٢٤٥ - (٥) تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر -

استحدث القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ قيدا جديدا على حقوق المؤجر لم يكن واردا فى التشريعات السابقة ، وذلك بأن قيد حق المؤجر فى قبول أو رفض تنازل المستأجر عن المسكن المؤجر الى مستأجر آخر من طريق التبادل بينهما . فقد نصت المادة ٤ فقرة ثالثة منه على أنه « فى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر ، وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والاجراءات والضمانات التى يحددها قرار من وزير الاسكان والمرافق » . وقد نصت المادة ٣/٧ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على مثل ذلك .

ويبين من هذا النص قصد المشرع اقرار مبدأ تبادل الوحدات السكنية ولكنه يبرز بشكل واضح نظرة المشرع الى هذا المبدأ نظرية

= حق الاولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله هذا العامل بشروط معينة . ولتمكين العامل المنقول الى بلد من سكن المكان الذى كان يشغله العامل المنقول منها ، نصت الفقرة الثانية من المادة المذكورة على وجوب أن يخلى العامل الاخير المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول اليه الا اذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من اخلاء مسكنه . وبمجرد زوال الضرورة يلتزم العامل باخلاء المسكن . ويخلص من كل ذلك أن التزام العامل المنقول من البلد باخلاء مسكنه التزام مقرر لمصلحة العامل الجديد ومشروط برغبة الاخير فى شغل ذلك المسكن .

وايضا نقض مدنى ٨ مارس ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٩١٠ لسنة ٥١ ق .

(٣٤٣ مكرر) نقض مدنى ٨ مارس ١٩٨٩ المشار اليه اتفا .

(٣٤٣ مكرر) نقض مدنى ٨ مارس ١٩٨٩ آف الذكر .

التخوف والتحرز الشديدين اذ هو يحصر اجازة هذا التبادل في نطاق بلاد وأحياء معينة يترك لوزير الاسكان والمرافق تحديدها ويقصر ذلك على حالات معينة ويخضعه لقواعد وشروط واجراءات يحددها أيضا وزير الاسكان والمرافق ويتطلب في تطبيق التبادل ضمانات تدراً مساوئه وتؤمن المؤجر ضد الأخطار التي يتعرض لها بسبب تبادل المستأجرين مساكنهم •

والواقع أن نظام التبادل في ذاته لا يخلو من مزايا تغرى «ى اقراره ، فهو يسهل للمستأجر نقل مسكنه الى أقرب مكان من محل عمله ، فيخفف بذلك من الضغط على وسائل النقل وطرق المواصلات ، ويوفر للعاملين الوقت والجهد الذى يبذلونه فى الانتقال من مساكنهم الى محال أعمالهم وكذلك المال الذى ينفقونه فى ذلك ، وكل ذلك يعود بالنفع على الانتاج العام وعلى الاقتصاد الوطنى (٤٤) •

غير أنه يقابل هذه المزايا جميعا مساوىء كثيرة يخشى أن تحول المدخزين عن استثمار أموالهم فى اقامة المباني وعن استغلالها من طريق التأجير ، ومن هذه المساوىء الحد من حرية المؤجر فى اختيار مستأجرى ملكه وتعريضه للالتزام بتحمل مستأجر متعب أو مشاكس وتسكين المستأجر من تهديد المالك باجراء التبادل مع مستأجر آخر من هذا النوع اذا لم يذعن المالك الى طلباته كالرغبة فى الترخيص له فى التأجير من

(٤٤) انظر مناقشة مجلس الامة بجلسة ١٢ يولييه ١٩٦٩ لهذا الموضوع ضمن مناقشته المادة ٤ من مشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ حيث جاء على لسان السيد / سيد زكى قوله : « ان اتاحة تبادل المساكن للمواطنين على هذا النحو ، طبقا للقواعد التى تقرها وزارة الاسكان ، من شأنه ان يوفر الجهد والوقت ويساعد على رفع الكفاية الانتاجية للعاملين ، كما انه يساعد على حل مشكلة المواصلات ، ويسهم فى حل كثير من المشاكل الاجتماعية » .

الباطن (٤٥) .

ولذلك ترددت الحكومة كثيرا في الأخذ بهذا المبدأ ، بالرغم من حظوته بتأييد كبير في الأوساط الجماهيرية ، وجاء مشروع القانون المقدم منها في سنة ١٩٦٨ خلوا من النص عليه ، وأثار ذلك في جلسة مجلس الأمة المنعقدة في ١٣ يولييه ١٩٦٩ جدلا غنيا (٤٥ مكرر) ، انتهى باقرار مبدأ التبادل المذكور وتضمينه فقرة خاصة تضاف بعد فقرة المادة

(٤٥) وجاء على لسان مقرر المشروع في جلسة ١٣ يولييه ١٩٦٩ المشار إليها آنفا قوله : « لقد أثير هذا الموضوع داخل اللجنة ، وكان بعض الزملاء قد اقترح تعميم تبادل الشقق ، ولكن رُئي أنه لتشجيع أصحاب رؤوس الاموال في استثمار اموالهم لحل أزمة البناء ، وللصالح العام ، الا نحرهم من حقوقهم في طريقة استغلال مبانيهم » .

(٤٥ مكرر) جاء في أثنائه قول السيد وزير الشؤون الاجتماعية ووزير الدولة لشؤون مجلس الأمة : « مع تقديري الكامل للأسباب التي ذكرها الزميل سيد زكي وأيده فيها بعض الزملاء ، فإنه من المسلم به أن الهدف الاساسي هو منع الاستغلال وضمان الاستقرار ومنع الانحراف في تطبيق هذا القانون . ولو ابحنا البديل ، وفيه تيسير على البعض ، لأدى الى اشكالات لا حصر لها ، ولا يمكن أن نتصورها ، وسيكون ذلك سببا في حرمان الكثير من السكن ، بمعنى أن انسانا ليس في حاجة الى شقته ، يمكنه أن ينزل عنها لاي شخص يحل مكانه على سبيل البديل بينما لا يوجد بدل ولا أي شيء من هذا القبيل . ونحن نرجو ضمانا لحماية المستأجر نفسه ، وتوفيرا للمساكن وضمانا لعدم وجود التحليل الذي يمكن أن يحدث ، بقاء المادة على ما هي عليه .

الى ان قال : « الواقع أننا لا نستطيع القول بوضع الضمانات الكافية لحسن استعمال البزة ، خوفا من التحايل أو التلاعب أو استغلال مستأجر لآخر ، وبالتالي الخشية من أن يهرب رأس المال الذي سوف يستثمر في مجال الاسكان » .

ثم قال ردا على سؤال رئيس المجلس عما اذا كان يمكن التغلب على ذلك حتى اذا وضعنا الضمانات التي تكفل تغطية الصور كلها ، ان الحقيقة انه لا يمكن حصر المشاكل التي تحدث نتيجة لهذا التبادل .

ومع ذلك انتهت المناقشة باقرار المبدأ على الوجه الذي نص عليه في المادة ٢/٤ .

الرابعة من المشروع هي التي تقدم ايراد نصها .

وقد صدر القرار الوزاري الذي أشير اليه في هذا النص برقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ بتاريخ ٨ فبراير ١٩٧٠ وجاء فيه أن تعتبر القاهرة والجيزة وشبرا الخيمة بلدا واحدا يجوز تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين فيها بسبب ظروف العمل اذا كانت مقار أعمالهم تبعد عن محال اقامتهم (٤٦) .

ثم بعد صدور القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ جاءت لائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٩٩ سنة ١٩٧٨ بالقواعد التي يجرى على أساسها التبادل في المواد من ٣ الى ٧ منها ، وهي توجز فيما يلي :

(١) أحوال التبادل ونطاقه — نصت المادة ٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ على أن يكون تبادل الوحدات السكنية بالتطبيق لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة ٧ من القانون في ثلاث حالات :

١ — التبادل بسبب بعد موقع العمل الأصلي لكل من المتبادلين عن محل سكنه — يجوز التبادل في هذه الحالة اذا كان يترتب عليه توفير الوقت والتخفيف من استعمال وسائل المواصلات ، وذلك فيما

(٤٦) وكان هذا الحكم واردا على خلاف الاصل وهو تحديد البلاد او المدن طبقا لقوانين الحكم المحلي . وقد اشارت اليه بعض احكام النقض في تطبيقها احكام تبادل المستأجرين مساكنهم وفقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ ولائحته التنفيذية . وقد عدل هذا الحكم بالنص في المادة ٤/٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩ على أن يكون التبادل في الحالة المبينة في (اولا) فيها بين مدن كل اقليم من الاقاليم الصادر بها قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ . (قارن ايضا ما سيجي بشأن حظر احتجاز المستأجر مسكين في البلد الواحد دون مقتض) .

بين مدن كل اتليم من الأقاليم الصادر بها قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩٥ سنة ١٩٧٧ ، وعند الاختلاف في أمر البعد وعدمه يكون التقدير للقاضي ، وإذا تعدد العاملون من أفراد أسرة أى من المستأجرين طالبي التبادل يكون المحول عليه في جواز التبادل أو عدمه المكان الذي يعمل بالقرب منه أغلب أفراد الأسرة • والتبادل بسبب ظروف العمل مقصور بحكم المادة ٣ من القرار الوزاري رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ على مدينتي القاهرة والاسكندرية فقط ، وبين أحياء كل منهما •

٢ — التبادل بسبب الظروف الصحية لأى من المستأجرين راغبي التبادل ، فمضى ثبت أن الحالة الصحية لأى من المستأجرين أو لكل منهما تستلزم انتقاله الى مسكن آخر أكثر ملاءمة لظروفه الصحية ، جاز لهما اجراء التبادل ، ومثل ذلك أن يكون أحد المستأجرين مريضا بالقلب ويسكن طابقا عاليا لا يوجد مصعد يوصل اليه ، فيبادل شخصا آخر يسكن طابقا أولا ، أو يكون أحد المستأجرين مريضا بالروماتزم ويسكن طابقا أرضيا لا تدخله الشمس فيبادل شخصا آخر يسكن طابقا مشمساً أو عاليا • ويكفى أن تكون ظروف أحد المتبادلين الصحية تقتضى التبادل ولا يلزم أن تكون ظروف كل منهما تقتضيه •

ولا تثبت هذه الحالة الصحية الا بتقرير قاطع من اثنين من الأطباء المتخصصين يتضمن بياناً تفصيلياً للحالة الصحية للمستأجر وما تقتضيه من تغيير مسكنه بسببها (٤٦مكرر) •

ويكون التبادل في هذه الحالة في عواصم المحافظات وغيرها من

(٤٦مكرر) ومتى ثبت توافر الظروف الصحية التي تبرز التبادل ، فلا يستقط حق المستأجر طالب التبادل لهذا السبب ثبوت اقامته عقارا بعد مرض زوجته الذي استند اليه في طلب التبادل دون الاحتفاظ لنفسه بشقة في الدور الاول منه مراعاة لظروفها الصحية (نقض مدنى ١٦ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢١٢٥ سنة ٥٢ ق) •

البلاد التي تسرى فيها أحكام الباب الأول من القانون المشار اليه سواء في عقار واحد أو بين عقار وآخر داخل البلد الواحد .

٣ — التبادل بسبب تغيير الظروف الاجتماعية للمستأجرين الراغبين في التبادل أو لأحدهما ، مثل تغيير حجم الأسرة بما يترتب عليه من ضيق أو اتساع في المسكن الذي تشغله . ويكون التبادل في هذه الحالة أيضا في عواصم المحافظات وغيرها من البلاد التي تسرى فيها أحكام الباب الأول من القانون المشار اليه سواء في عقار واحد أو بين عقار وآخر داخل البلد الواحد . ويكفي لأجازة التبادل تغيير ظروف أحد المستأجرين بما يقتضى التبادل ولا يلزم توافر ذلك في ظروف كلا المتبادلين (٤٦مكرر٢) .

وقد قررت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ٢٨ فبراير ١٩٨٥ في الطعن رقم ٦٣٩ سنة ٥٤ ق أن :

١ — النص في المادة ٣/٧ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمواد ٣ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ من القرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون المذكور يدل على أن المشرع أجاز تبادل الوحدات السكنية بين المستأجر كقاعدة عامة ، وغوض وزير الاسكان والتعمير في اصدار قرار يحدد فيه البلاد والأحياء التي يجوز فيها اجراء هذا التبادل ، ويضمنه

(٤٦مكرر٢) وإذا اقام المدعيان دعواهما بطلب ايقاع التبادل على سببين : الحالة الصحية لزوجات الطاعن الاول ، والحالة الاجتماعية المتمثلة في عدم تناسب مساحة شقة كل من المتبادلين مع عدد افراد أسرته ، فاجابت محكمة اول درجة طلبهما للسبب الاول ، وانتهى الحكم الاستثنائي الى عدم اجابة هذا الطلب لعدم تحقق السبب الاول دون أن يعرض للسبب الثاني المتعلق بالحالة الاجتماعية رغم عدم التنازل عنه ، كان ذلك خطأ في القانون يوجب نقضه (نقض مدني ١٦ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢١٢٥ سنة ٥٢ ق) .

القواعد والشروط والاجراءات والضمانات اللازمة لاجرائه ، وتضمنت المواد ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ القواعد والشروط والاجراءات والضمانات النى رآها المشرع محققة لمقصوده من اجازة التبادل ، وهو التيسير على المستأجرين فى الحالات التى رأى فيها أن مصلحة المستأجر ترك شقته والتبادل عليها مع مستأجر آخر ليقوم فى شقة تتوافر فيها مصلحته والمصلحة العامة فى بعض الحالات ، ومن أهم وأظهر هذه الحالات مقتضيات الحالة الصحية لأى من المستأجرين راغبى التبادل أو كليهما اذا كانت تستلزم انتقاله الى مسكن آخر أكثر ملاءمة لظروفه الصحية ، كأن يكون مريضا بالقلب ويسكن طابقا عاليا لا يوجد مصعد يصل اليه فيبادل مستأجر آخر يسكن طابقا أولا - كما فى الدعوى الماثلة .

٢ - وان انضمانات والاجراءات التى تضمنها القرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ لم يقصد بها اضافة الشكلىة على عقد التبادل اذ هو عقد رضائى يتم بمجرد اتفاق طرفيه (٤٦مكرر٣) وانما استهدف المشرع بما قرره فيها وضع الضمانات الكفيلة بعدم استغلال التبادل فى غير ما شرع له ودرء استعماله سبيلا للتحايل على أحكام القانون وذلك فى نطاق الأصل العام الذى قرره بحرية التبادل اذا استقامت دواعيه ، ومن ثم فان صحة التبادل موضوعيا انما تستقيم باستقامة اندراجه ضمن الحالات التى أوردها المشرع وأجازته فيها . وسلامة الشكل فيه انما تتوافر باتباع الاجراءات الواجبة فى هذه الحالات ، ولم يجمّل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن بعده قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٧ اللجوء الى القضاء شرطا لصحة التبادل فى موضوعه ، وانما أوجب هذا اللجوء سبيلا لمجابهة رفض المؤجرين أو بعضهم اتمام التبادل . فاذا رفع الأمر الى القضاء انبسطت سلطته على

مراقبة الشروط الموضوعية للتبادل ، يؤيد ذلك أن النص في المادتين السادسة والسابعة من القرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ لم يستلزم صدور الحكم من القضاء قبل تنفيذ عقد التبادل ، وإنما صدور الحكم لازم لتنازل كل من راغبى التبادل عن عقد الايجار الخاص به للمستأجر الآخر ، اذ الحكم فى هذه الحالة يقوم مقام العقد اللازم لاثبات التبادل .

وقررت فى حكم آخر بتاريخ ٢٨ أبريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٣٧٥ سنة ٥١ ق ، أن التبادل بسبب الظروف الصحية والاجتماعية مقصور على المساكن المملوكة للدولة أو القطاع العام وهو جائز بين عقار وآخر فى نفس الحى أو فى حى آخر بالمدينة الواحدة وذلك فى أية مدينة من مدن الجمهورية (٤٦مكرر) (القرار الوزارى رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠) .

٢٤٧ — ما يشترط لجواز التبادل — يشترط فى جميع الأحوال لاجراء التبادل وشاء كل من المستأجرين الراغبين فى التبادل بجميع التزاماته المالية الناشئة عن عقد الايجار قبل البدء فى اجراءات التبادل . وفيما عدا التبادل بسبب مقتضيات الحالة الصحية يشترط أن يكون قد انقضى على اقامة كل من المستأجرين فى مسكنه سنة كاملة على الأقل سابقة على البدء فى اجراءات التبادل (المادة ٤ من اللائحة التنفيذية) .

٢٤٨ — اجراءات التبادل — يحرر المستأجران راغبا التبادل خمس نسخ من النموذج الخاص بذلك والمرفق باللائحة التنفيذية المذكورة ويخطر المستأجران كلا من ملاك العقارين المراد التبادل فيهما بنسخة من هذا النموذج موقع عليها منهما ، ومرفق بها المستندات الدالة على صحة ما يتضمنه من بيانات ، وذلك بكتاب موصى عليه

مصحوب بعلم الوصول • وعلى كل من المالك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اخطاره برغبة المستأجرين ابلاغهما بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول برأيه في طلباتهم •

ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد من المالك بمثابة رفض منه للتبادل (المادة ٥ من اللائحة) •

وحصول التبادل دون تواغر أسبابه وشروطه واجراءاته يعتبر تركا للمعين الى آخر بدون موافقة المالك ويستوجب الحكم بالإخلاء وفقا للمادة ١٨ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (استئناف القاهرة — الدائرة ٢١ ايجارات — بتاريخ ٨ فبراير ١٩٨٩ في الاستئناف رقم ٢٠٥٦ سنة ١٠٣ ق) •

ويتنازل كل من المستأجرين راغبي التبادل عن عقد الايجار الخاص به للمستأجر الآخر وذلك بعد رضا المالك أو صدور حكم من القضاء بالتبادل • — ويخطر كل منهما المالك بذلك بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويلتزم كل من المالك خلال خمسة أيام من تاريخ اخطاره بهذا التنازل بتسليم عقد ايجار محرر منه للمستأجر الذي تم التنازل اليه بذات شروط عقد المستأجر المتنازل (المادة ٦ من اللائحة التنفيذية) •

٢٤٩ — نفاذ التبادل وآثاره — ينعقد التبادل بين مستأجر وحدة سكنية بعقار ومستأجر وحدة سكنية أخرى بنفس العقار أو بعقار آخر باتفاق المستأجرين عليه ، ويصبح نافذا في حق المالكين باخطارهما به وفقا لللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولا عبرة بتغيير ظروف واحد من المتبادلين أو كليهما الحاصل في تاريخ اخطار المالك بالتبادل ولو كان من شأنه زوال السبب الذي أجيئ من أجله

التبادل (٤٧) وإذا رفض المالك في الحالة الأولى أو أحد المالكين في الحالة الثانية التبادل تعين التجاء المستأجرين الى القضاء ، ويقوم الحكم الصادر لصالحهم مقام العقد اللازم لاثبات التبادل .

وإذا توفي أحد المستأجرين في أثناء نظر دعواهما على المالك أو الملاك . فلا تؤثر وفاته على عقد التبادل النافذ في حق المالك أو الملاك في تاريخ سابق على الوفاة (٤٧) .

وفي كل حال يبقى المستأجران المتبادلان ضامنين متضامين كل

(٤٧) نقض معنى ١٣ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٢٦٤ سنة ٥٢ ق وقد جاء فيه : ان مفاد نص الفقرة الأخيرة من المادة ٧ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — المعلقة للفقرة ٣ من المادة ٤ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — والمادتين ٦ ، ٧ من قرار وزير الاسكان رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على ان التبادل لا يمدو أن يكون عقدا رضائيا بين مستأجرين يتنازل كل بمقتضاه عن الوحدة السكنية التي يستأجرها للآخر . واذ كان المقصود بالنزول عن الإيجار هو قيام المستأجر الاصلى بنقل حقوقه والتزاماته الناشئة عن العقد الى شخص آخر يحل محله فيها أي تضمن حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر قبل المؤجر ، وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته قبله . ولما كانت حوالة الحق لا تنفذ قبل الحين والتزاما بحكم المادة ٣٠٥ مدي الا من وقت قبوله لها أو اعلانه بها ، ومن ثم فان عقد التبادل متى استقام بتدراجه في إحدى الحالات التي أجاز فيها وتوافرت له شرائطه والتزمت قواعده فانه يتعقد في حق المالك أو الملاك من تاريخ اخطارهم به بالطريق الذي رسمه المشرع في اللائحة التنفيذية . ومن ثم علته بتعين النظر في توافر حالاته وشروطه واوضاعه الى وقت اخطار المالك بالتبادل باعتبار انه ومنذ ذلك التاريخ ومتى توافرت للتبادل مقومات صحته يلتزم المالك — واعمالا للمادة ٦ من اللائحة التنفيذية — بتحرير عقد ايجار للمستأجر المتنازل اليه بذات شروط عقد المستأجر المتنازل ، والا قام الحكم بصحة التبادل — وعملا بالمادة ٧ من ذات اللائحة — مقام ذلك العقد ، أي أن الحكم يعد مقررًا لهذه الحالة وليس منسأ لها . ولازم ذلك انه لا عبرة بأي تغيير قد يطرأ على ظروف المتعاقدين في تاريخ لاحق لاخطار المالك بالتبادل ولو كان من شأنه زوال السبب الذي من أجله أجاز التبادل طالما أنه أبرم ، وتم ، ونفذ في حق المالك قبل زوال السبب .

منهما للآخر في جميع الالتزامات المالية الناشئة عن عقد الايجار في مواجهة المالك لمدة سنتين من تاريخ اتمام التبادل (المادة ٣/٤ والمادة ٧ من اللائحة) (٤٧ مكرر) .

المبحث الثالث

تقييد المالك الجديد بالاجارات الصادرة من سلفه

٢٥٠ — حكم التقنين المدني بالنسبة الى الاجارات الصادرة من المالك السابق — تنص المادة ٦٠٤ مدنى (وتقابلها المادة ٣٨٩ فقرة أولى / ٤٧٤ من التقنين الملقى) على أنه اذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا الى شخص آخر ، فلا يكون الايجار نافذا في

(٤٧) وعند بحث مشروع القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ في مجلس الشعب قالت اللجنة المشرفة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية أن من بين مقتضيات تعديل القانون ١٩٧٧/٤٩ . . . (٣) الاحكام المتعلقة بتبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وما تتضمنه من تطويل في اجراءات التبادل وعلى الاخص في الحالات والظروف التى لا تحتل التأخير مثل ظروف المرض والنقل من مكان الى آخر ، واقترحت استحداث مادة في المشروع برقم ٢٣ لتنظيم اجراءات التبادل بين المستأجرين ، نصت فيها على أن ينتج التبادل أثره من تاريخ اخطار المالك به ، واجازت للمالك خلال ٣٠ يوما من تاريخ اخطاره أن يطلب من القضاء ابطال التبادل متى أثبت أنه يقصد التحايل للاضرار بحقوقه او اثبت عدم التناسب الظاهر بين مستوى الوحدتين المتبادلتين ، وانها ضمنت المادة المقترحة — لتحقيق التوازن في العلاقة الاجارية — حق المالك في تقاضى زيادة في الاجرة تصل الى ٥٠٪ طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية ، كما قصرت التبادل على المستأجرين المصريين فقط .

غير أن اللجنة ذاتها عادت بعد ذلك في جلسة مجلس الشعب المنعقدة مساء يوم ٢٤ يونيه ١٩٨١ ، فقررت بلسان مقررها أنها رأت حذف المادة المذكورة بعد مناقشات طويلة استمرت على مدى يومين في الصباح والمساء على أن يبقى الوضع على ما هو عليه ، كما ينظمه القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ولائحته التنفيذية — على الوجه الوارد في المتن أعلاه — ووافق المجلس على ذلك .

حق هذا الشخص اذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية ، أى أنها تعطى المالك الجديد الحق فى عدم تنفيذ الاجارات الصادرة من المالك السابق اذا لم يكن لها تاريخ ثابت قبل انتقال الملكية اليه .

٢٥١ - حكم التشريع الاستثنائى - وقد سلبت التشريعات

الاستثنائية السابقة المالك الجديد هذا الحق ، ونص على ذلك فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ اذ نصت المادة ١٢ منه على أنه « استثناء من أحكام المادتين ٣٨٩ من القانون المدنى الوطنى و ٤٧٤ من القانون المدنى المختلط تسرى الأحكام المتقدمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ البيع » . وكذلك فى القانون الحالى حيث نصت المادة ٣٠ منه المطابقة للمادة ٢٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه « استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى تسرى عقود الايجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية » ، أى أن ذلك المالك الجديد يجد نفسه مقيدا بمقود الايجار الصادرة من المالك السابق ولو لم يكن لهذه العقود تاريخ ثابت (١) . ويتقيد بها سواء فيما يتعلق بمدتها أو بالامتداد القانونى الذى يترتب عليها أو باتخاذها أساسا لحساب الأجرة القانونية أو

(١) وهذا هو الحكم الذى استقر عليه القضاء والفقه فى فرنسا بالرغم من عدم النص فى قانون الايجار الفرنسى على ما يقابل نص المادتين المذكورتين . ويعمل الشراح ذلك بأن حكم المادة ١٧٤٣ مدنى فرنسى (المقابلة لحكم المادة ٦٠٤ مدنى مصرى) خاص بنفاذ حق المستأجر الناشئ له من عقد الايجار وبأن روح التشريع الاستثنائى الذى قصد به المشرع حماية المستأجرين من عسف الملاك تقضى بذلك لان الاخذ بالقواعد العامة فى هذا الصدد يجعل غالبية المستأجرين معرضين للطرد بمجرد تصرف المؤجر بالبيع فى العين المؤجرة ويشجع المؤجرين على اجراء هذا التصرف تخلصا من حكم التشريع الاستثنائى (فاضل حبشى ص ٢٩٠) .

بمسائر الشروط الواردة فيها (٢) . على أن هذا الحكم يقتصر على عقود الإيجار الصحيحة (٢مكرر) ، ولا يجوز للخلف الخاص للمالك أن يتمسك به الا منذ انتقال الملكية اليه فعلا بالتسجيل (٢مكرر) ولا محل في ذلك لاشتراط علمه بها وقت انتقال الملكية اليه (٢مكرر) .

غير أنه يشترط في ذلك أن تكون العين محل الاجارة موجودة كاملة وقت ابرام عقد الإيجار ، والا فان اجارتها لا تنفذ في حق مشتري العين (٣) . ويشترط أيضا أن يكون عقد الإيجار جديا وغير

(٢) في هذا المعنى سميح تناغو ص ٤٠١ ، المطارط ١ ص ٤٨٠ .

ونقض مدنى ٥ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢٢١ سنة ٤٧ ق وقد جاء فيه أن النص في المادة ٢٢ من ق ٥٢ سنة ١٩٦٩ التى تقابل المادة ١٢ من ق ١٢١ سنة ١٩٤٧ على أنه : « استثناء من حكم المادة ٦٠٤ مدنى نسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ونو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية » يدل على أن الاجرة المحددة بعقد الإيجار الخاضع لقانون إيجار الإماكن الصانر من المالك السابق حجة على المالك الجديد دون اشتراط أن يكون له تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، وترتيباً على ذلك فان اتفاق المالك السابق والمستأجر أثناء الامتداد القانونى للعقد على اجرة تقل عن الاجرة القانونية حجة على المالك الجديد ولو لم يكن لهذا الاتفاق تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، ما لم يثبت المالك صورية هذا الاتفاق » .

قارن نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٨٩٠ — ١٦٥ ، ٢٠ يونيو ١٩٧٩ المجموعة ذاتها ٣٠ — ٢ — ٦٩٩ — ٢١٧ .

(٢مكرر) نقض مدنى ١٦ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٤٥ سنة ٥٠ ق .

(٢مكرر) نقض مدنى ٢٥ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٩٧٨ سنة ٥٣ ق .

(٢مكرر) نقض مدنى ٣ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩٧٠ سنة ٥٠ ق .

(٣) نقض مدنى ١٧ مارس ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — =

مشوب بغش (٣مكرر) •

والمقصود بنفاذ الايجار في حق الخلف الخاص للمؤجر كل ما ينشأ عن العلاقة الايجارية من التزامات وحقوق تتصل بالمكان المؤجر (٤) •

وتطبيقا لذلك قضت محكمة مصر الابتدائية في ١٨ فبراير ١٩٥١ بأنه اذا كان المالك السابق للمعار قد ارتضى في عقد الايجار أجرة تقل عن أجرة المثل أو عنها بعد اضافة الزيادة القانونية اليها ثم باع العقار في أثناء مدة الايجار المتفق عليها ، فليس للمشتري المنازعة في شأن الأجرة ولا طلب رفعها الى أجرة المثل أو طلب اضافة الزيادة القانونية اليها ولو كان عقد الايجار ليس له تاريخ ثابت بوجه رسمى قبل تاريخ البيع (٥) • غير أن هذا الأثر الاخير مقصور على مدة العقد الاتفاقية • فإذا انتهت هذه المدة وبقي المستأجر في العين بمقتضى الامتداد القانونى جاز للمالك الجديد ، كما كان يجوز للمالك القديم بعد انتهاء مدة العقد (٦) ، أن يطلب زيادة الأجرة الى أن تبلغ الحد الأقصى أو اضافة

٨٣٩-١٥٤ ، وفي هذا المعنى أيضا ٢١ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٢٢٥ سنة ٥٢ ق •

(٣مكرر) نقض مدنى ٢٥ ابريل ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٩٥ سنة ٤٦ ق •

(٤) نقض مدنى ٢٩ يونيه ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٣٢٢

• ٢٥١ •

(٥) المحللة ٣١ - ١٤١٥ - ٤٠٦ • ولاحظت المحكمة فوق ذلك أن احكام القانون العام لا تجيز التمسك بالغبن في عقد الايجار لطلب تكملة الاجرة الا في حالة واحدة هي التى تكون فيها العين المؤجرة وقفا ويكون فيها الغبن فاحشا والاجارة ليست صادرة من المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف في الوقف •

غير أن المالك الجديد لا يلتزم بالاجرة الاقل من الاجرة القانونية الا اذا كان الاتفاقى عليها خاليا من التواطؤ أو الغش بقصد الاضرار بمصلحه (نقض مدنى ٢٥ ابريل ١٩٨١ آف الذكر) •

(٦) راجع ما تقدم في نبذة ١٠٤ ص ٤٥٠ من الجزء الاول •

• الزيادة القانونية (٧) •

وقضت في ١٠ يونيه ١٩٥٣ في القضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٢ بأن محضر الصلح المبرم بين المالك السابق والمستأجر الحالي والذي حسم فيه الخلاف بينهما على الأجرة يكون حجة على المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على تاريخ عقد المالك الجديد مادامت قرائن الحال تؤيد جدية هذا المحضر •

وقضت في ٢ نوفمبر ١٩٥٩ في القضية رقم ٢٩٣٦ بأن ترخيص المالك السابق للمستأجر كتابة في التأجير من الباطن يسرى على المالك الجديد ، ولو لم يكن عقد المستأجر ثابت التاريخ قبل حق المالك الجديد ، ورفضت بناء على ذلك طلب الاخلاء المبني على قيام المستأجر بالتأجير من الباطن (٨) ولو كان الترخيص بالتأجير من الباطن في ورقة مستقلة عن العقد وغير ثابتة التاريخ (٩) •

وقضت في ١١ ديسمبر ١٩٦٨ (الدائرة ٢٢) في القضية رقم ٦٢٩٩ سنة ١٩٦٧ مدنى كلى بأنه وان كان لا يشترط لنفاذ اسقاط المالك السابق حقه في منع المستأجر من التأجير من الباطن في حق المالك الجديد للعين المؤجرة أن يكون تاريخه ثابتا بوجه رسمى سابق على تاريخ البيع اعمالا لمضمون نص المادة ١٢ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ ، الا أنه مما لا ريب فيه أن اسقاط السلف لحقه يجب أن يتم وقت ثبوت هذا الحق له ، فان أسقطه بعد أن زالت ملكيته للعين ولم يقره المالك

(٧) السهنورى ج ٦ ص ١٠٥٥ نبذة ٦٣٤ ، نعمان جمعة ص ٢١٦ .

(٨) انظر ايضا في هذا المعنى مصر (الدائرة ١٢) في ١٧ يناير ١٩٥٤ في القضية ٣٤٧٤ سنة ١٩٥٣ .

(٩) مصر الدائرة ١٢ مدنى في ١١ ديسمبر ١٩٦٨ في القضية ٦٣٩٩ / ١٩٦٧ مدنى كلى .

الجديد فان هذا الاسقاط يولد ميتا ويعتبر لغوا عديم الأثر تطبيقا لما هو مقرر من أن غاقد الشيء لا يعطيه •

وقضت محكمة النقض في ٣ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩٧٠ سنة ٥٠ ق بأن عقود الاجارة الصادرة من المالك السابق تسرى في حق المالك الجديد ولو لم تكن ثابتة التاريخ وأنه لا محل لاشتراط علمه بها قبل انتقال الملكية اليه وبوجوب قصر ذاك على عقود الايجار الصحيحة (نقض مدني ١٦ مارس ١٩٨٨ في انطعن رقم ١٧٤٥ سنة ٥٠ ق) •

وقضت في ٨ يونيه ١٩٨٩ في الطعن رقم ٦١٦ سنة ٥٣ ق بأنه اذا كانت المادة ٣٠ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نصت على أنه « استثناء من حكم المادة ٦٠٤ مدني تسرى عقود الايجار القائمة على المالك الجديد للعقار ٠٠٠ » ، بما مؤداه أن عقود الايجار تسرى في مواجهة المالك الجديد ، وهي لا تكون كذلك الا اذا صدرت صحيحة من له حق التأجير طبقا للقانون ، ولما كان عقد ايجار المستأجر الأصلي صادرا من يملكه — الطاعن — بوصفه مالكا لنصيبه في العين شيوعا ومستأجرا للنصيب الآخر ومصرحا له بالتأجير من الباطن ، ومن ثم فان هذا العقد يسرى في حق ورثة المالك لذلك العقار بوصفهم ورثة المستأجر الأصلي ، كما يسرى في حق المشتري منهم بوصفهم الملاك الجدد للعين المؤجرة ، فاذا أجل المستأجر من الباطن بشروط عقد الايجار الصادر اليه من الطاعن فيكون للأخير — المؤجر — كافة الحقوق قبله ومنها اقامة دعوى الاخلاء لاختلافه بشروط عقد استئجاره دون ما دخل للمؤجر الأصلي أو المشتري منه ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فانه يكون قد خالف القانون •

وقضت بانصراف أثر الايجار الى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون وبأن مشتري العقار المؤجر لا يعد خلفا خاصا الا اذا انتقلت الملكية اليه بالتسجيل • وبأن المستأجر يلتزم قبله بكافة التزاماته

بمجرد علمه بانتقال الملكية (نقض مدنى ٢٥ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٩٧٨ سنة ٥٣ ق) •

وقضت أيضا بتاريخ ١٠ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥٨٧ سنة ٥١ ق بأن اقرار المطعون ضدهم بملكية الطاعنين للعقار الكائن به عين النزاع بموجب عقد قسمة — لا يمس الاجارة الواردة على هذه العين • وتبقى هذه الاجارة بين طرفيها دون تأثر بتغير شخص المالك •

المبحث الرابع

الالتزامات الخاصة المفروضة على المؤجر

٢٥٢ — طائفة من الالتزامات الخاصة يفرضها القانون على المؤجر

— فرض القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على المؤجر — فوق الالتزامات سالفة الذكر — طائفة أخرى من الالتزامات المستحدثة نص عليها فى الفصل الثالث من الباب الأول ، وفى مقدمتها الالتزام بتحرير عقد تثبت فيه بيانات معينة (المادة ١/١٦) ، والالتزام بعدم ابرام أكثر من عقد ايجار واحد عن المبنى الواحد أو الوحدة الواحدة من المبنى (المادة ٣/١٦) ، والالتزام بعدم اقتضاء أتعاب عن تحرير العقد أو أى مبلغ اضافى آخر (المادتان ١٧ و ١٨) ، والالتزام بعدم حرمان المستأجر من أى حق أو مزية كان ينتفع بها (المادة ٢٠) • وقد نص القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ على الالتزام الأول فى المادة ١/٢٤ منه وعلى الالتزام الثانى فى المادة ٢/٢٤ منه وعلى الالتزام الثالث فى المادة ٢٦ منه وعلى الالتزام الرابع فى المادة ٢٨ منه •

٢٥٣ - (١) الالتزام بتحرير عقد ثبت فيه بيانات معينة -

لاحظ المشرع أن كثيرا من المؤجرين يتوخون عديم تحرير عقود مع المستأجرين حتى لا يمكنوا هؤلاء من اثبات حقهم في الاجارة ويدعوهم تحت رحمتهم ، ان تساعوا أبقوهم منتفعين بالاجارة ، وان تساعوا ادعوا عدم التأجير وسفل المستأجر العين المؤجرة دون سند ليتمكنوا من طرده والقائه في عرض الطريق بحكم من قاضى الأمور المستعجلة ، فرأى ضرورة حماية المستأجر من طريق الزام المؤجر بتحرير عقد ايجار له الزاما معززا بجزاء فعال وعقوبة رادعة لجبره على الوفاء بهذا الالتزام نزولا على حكم القانون .

كذلك أراد المشرع أن يعزز فاعلية أحكام القانون المتعلقة بتحديد الأجرة من طريق الزام المؤجر باثبات العناصر المكونة للأجرة القانونية في عقد الايجار ذاته تمكينا للمستأجر من الاحاطة بها على حقيقتها كي يستطيع المحافظة على حقوقه ومنع المؤجر من حمله على القبول بأجرة تتجاوز الحد القانونى .

لذلك نص القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ فى المادة ١٦ فقرة أولى منه على أنه « اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الايجار كتابة ، ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت فى عقد الايجار تاريخ ورقم وجهة اصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة الاجمالية المقدرة للمبنى والوحدة المؤجرة وفقا للمادة السابعة من هذا القانون » (١) .

(١) وقد اثيرت عند مناقشة هذا النص فى مجلس الأمة بجلسة ١٤ يولييه ١٩٦٩ مناقشات هامة حول اقتراح وضع عقد ايجار نموذجى موحد يتم التعاقد بمقتضاه . وكان للفكرة أنصار وخصوم ادلى كل فريق منهم بحجج قوية تدعم رايه ، وانتهى الامر الى صرف النظر عن هذا الاقتراح (مضبطة الجلسة المذكورة ص ٣١ و ٣٢) .

وبناء على هذا النص يقع على عاتق كل من يؤجر إلى الغير مكانا مما تسرى عليه أحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بعد تاريخ بدء العمل بهذا القانون (أى ابتداء من ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩) أن يحرر مع المستأجر عقدا مكتوبا يوضح فيه فوق البيانات المعتادة المتعلقة بأركان عقد الايجار وشروطه تاريخ ورقم وجهة اصدار ترخيص البناء (٢) حتى يمكن المستأجر من الرجوع الى أصل هذا الترخيص لدى الجهة التى أصدرته وأن يتحقق من صحة أجرة الوحدة السكنية موضوع التعاقد كما أثبتها المؤجر فى عقد الايجار .

أما العقود السابقة على ١٨ أغسطس ١٩٦٩ فلم يعرض لها القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (٣) وترك أمرها لحكم النصوص السابقة :

(٢) وذلك اذا كان البناء مرخصا به ، والا فيسقط عن المؤجر الالتزام بذكر رقم وتاريخ وجهة الترخيص فى العقد ، ولا يعاتب بالمادة ٤٤ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على عدم ذكر هذه البيانات فى العقد ، ولكنه يقع تحت طائلة العقوبات المقررة بالمادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ بشأن تنظيم وتوجيه اعمال البناء وهى الحبس مدة لا تزيد على ستة اشهر والغرامة التى لا تقل عن ١٠ جنيهات ولا تزيد على الف جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين .

(٣) ناقش مجلس الامة أمر الاجارات السابقة التى لم تحرر بها عقود ، وانتهى الى ترك أمرها الى حكم القواعد العامة . انظر مضبطة جلسة ١٤ يوليه ١٩٦٩ ص ٣٤ حيث جاء فيها ما يلى :

« السيد / صالح ابراهيم محيد : الواقع ان الزام اصحاب الشأن بضرورة ابرام عقود الايجار كتابة سيسرى اعتبارا من تاريخ نفاذ هذا القانون ، ولكن اود ان اشير الى حقيقة لسناها ، وهى ان المناطق التى كانت خارجة عن كوردون البندر لم يكن تحرر فيها عقود ايجار ، فالكثير من المواطنين يسكنون هذه المناطق دون عقود ايجار . ومن ثم ارى لزاما علينا ان نضع تحفظا بأن يمتد سريان هذا الحكم الى فترات سابقة على تاريخ نفاذ هذا القانون .

رئيس المجلس : كيف ينسحب ذلك الى فترات سابقة ؟

السيد / صالح ابراهيم محمد : قلت ان هناك مناطق كثيرة فى القاهرة الكبرى كانت أساسا غير داخلية فى كوردون القسم، ورأى أنه يمكن تحرير =

وهي لا تختلف كثيرا عن حكم القواعد العامة (٣ مكرر) .

وقد أورد القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ هذا الالتزام في المادة ٢٤ منه حيث نص في فقرتها الأولى على أنه « اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تبرم عقود الايجار كتابة ويجب اثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة . ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت في عقد الايجار تاريخ ورقم جهة اصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقا للمادة ١١

= عقود ايجار بالنسبة للوحدات السكنية في هذه المناطق اعتبارا من تاريخ ادخالها في الكسوردون » .

السيد / محمود والسيد الشال : من حق واضح اليد ، أى المستأجر ، أن يذهب الى الجهة الادارية المختصة وبطلب المالك بتحرير عقد ايجار في القسم التابع له . ولا يمكن أن يمتد أثر هذه المادة الى تاريخ سابق لا يمكن تحديده .

السيد / صالح ابراهيم محمد : لقد لجأ الكثير من المواطنين الى الاسلوب الادارى للحصول على حقوقهم عن طريق الشرطة أو النيابة ولم يتمكنوا من اجبار المالك على كتابة عقود ايجار .

رئيس المجلس : ان كان متعذرا عن طريق الشرطة ، فهل يمكن ان نطلب من المالك ان يحرر عقدا برضائه ؟

ونحن نرى أنه ازاء ذلك لا سبيل الى هؤلاء المستأجرين للحصول على عقود مكتوبة الا الالتجاء الى القضاء بدعوى اثبات تعاقد للحصول على حكم مثبت قيام الايجار ، أو بالاستناد الى المادة ٢ مرافعات التي تجيز رفع الدعوى قبل حصول المنازعة اذا كان الغرض منها الاستيثاق لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه (انظر ايضا المواد ٩٦ و ٩٧ و ٩٨ من قانون الاثبات) ، وان كان ذلك يصطدم في العمل بصعوبة نهوض المستأجر بعبء الاثبات بالرغم من التيسير الذي منحه اياه المادة ٥ من القانون ١٩٤٧/١٢١ التي أجازت عند امدام الكتابة المثبتة للعقد أو تعذر الحصول عليها اثبات شروط التعاقد بجميع طرق الاثبات مهما كانت قيمة النزاع (راجع ما تقدم عن هذا النص الاخر في الجزء الاول في نبذة (٣٤) .

(٣ مكرر) انظر في ذلك ما تقدم في نبذة ٢٤ من الجزء الاول من هذا المؤلف .

من هذا القانون ، وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية . ويجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات (٣مكرر٢) ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة منه ، وفي حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول » .

وكما يجوز للمستأجر اثبات الايجار بكافة الطرق ، كذلك يجوز لورثته بعد وفاته أن يثبتوا نشوء علاقة ايجارية جديدة ومباشرة بينهم وبين المالك بكافة الطرق بما فيها القرائن القضائية . وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأن الايصال الصادر من المؤجر باستلام الأجرة من ورثة المستأجر الأصلي بمناولة أحدهم في فترة تالية للوفاة يكفي لاثبات نشوء علاقة ايجارية جديدة ومباشرة بين الطرفين ، ولا يحول دون قيام هذه العلاقة انقضاء عقد الايجار الأصلي مع المورث بوفاته في سنة ٠٠٠٠٠ . وعدم امتداده لصالح أحد ورثته وغقا لحكم المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حسبما خلص اليه الحكم الصادر في الدعوى ٠٠٠ مدنى كلى المنصورة ، وذلك لاستقلال هذه الرابطة القانونية الجديدة عن عقد الايجار السابق المبرم مع المورث . واذا أغفل الحكم المطعون فيه بحث مؤدى الايصال المشار اليه وأهدر دلالته رغم أنه مستند جوهرى تمسكت به الطاعنة تأييدا لدعواها ، فإنه يكون قد شابها القصور في التسبيب (٣مكرر٣) ، وقضت محكمة النقض بأن طلب

(٣مكرر٢) نقض مدنى ٢٦ يونيه ١٩٨٨ (حكمان) في الطعن رقم ١١٥٠ سنة ٥٢ ق ، وفي الطعن رقم ١٥٢٦ سنة ٥٢ ق ويعتبر رفض المحكمة طلب المدعى بحالة دعواه الى التحقيق لاثبات قيام علاقة ايجارية بينه وبين المدعى عليه قصورا واخلالا بحق الدفاع موجبا للنقض (نقض مدنى ١١ ابريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٤١٦ سنة ٥٧ ق) .

(٣مكرر٢) نقض مدنى ١٢ ابريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٦٠١ سنة ٥٢ ق .

المستأجر اثبات العلاقة الإيجارية وشروطها بكافة الطرق لا يلزم أن يسبقه اعذار المؤجر كما تقتضى القواعد العامة المتعلقة بمطالبة الدائن مدينه بتنفيذ التزامه (٣مكرر) •

وجدير بالذكر أن ايجاب تحرير عقد الايجار يرد على كل تعاقد بالايجار يتم ليس فقط ابتداء من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ بل ابتداء من تاريخ العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ فى ١٩٦٩ اذ أن هذا القانون أيضا كان قد أوجب تحرير عقود الايجار بالكتابة ابتداء من تاريخ نفاذه • ويستوى فى ذلك أن يكون محل الايجار مبنى قديما أو مبنى مستحدثا بعد بدء العمل بأى من القانونين المذكورين وأن ايجاب تضمين العقد المكتوب الأجرة المقدرة قانونا للوحدة المؤجرة مقصود به عقود ايجار الأماكن التى تخضع لنظام تقدير الأجرة بواسطة لجان تقدير القيمة الايجارية فقط • فان كان التقدير قد تم نهائيا كان هو الواجب ذكره فى العقد ، والا فتذكر الأجرة المبدئية التى تحدد

(٣مكرر) نقض مدنى ٣٠ أبريل ١٩٨٩ فى الدلعن رزم ١٨٣١ سنة ٥٢ ق وقد قرر : « ان النص فى الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة ٢٤ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى على انه « يجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات » • يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن المشرع اجاز للمستأجر أن يثبت واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات سواء كانت الكتابة غير موجودة اصلا ، أو وجدت ويراد اثبات ما يخالفها أو يجاوزها ، وإذا كانت المادة ٢٤ سالفة الذكر لم تلزم المستأجر بتوجيه اعذار الى المؤجر قبل رفع الدعوى للمطالبة باثبات تلك الواقعة ، خروجا على القواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ١٥٧ مدنى التى توجب على الدائن اعذار الدين قبل مطالبته بتنفيذ العقد أو بفسخه ، وكان طلب المطعون ضده تسليمه للوحدتين المؤجرتين اليه وتمكينه من الانتفاع بهما ، هما طلبان تابعان لطلبه الاصلى باثبات علاقته الايجارية لهاتين الوحدتين ، فانه لا يكون ملزما باعذار الطاعنة قبل رفع دعواه بهذه الطلبات ، واذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لعدم سبقها باعذار ، فان النعى عليه بهذا السبب يكون على غير اساس .

عند الترخيص بإقامة البناء بالنسبة للمباني التي يسرى عليها نظام
تقدير الأجرة المبدئية في الترخيص .

ويبين من مناقشات مجلس الشعب أن المشرع مع ابقائه على مبدأ
رضائية عقد الإيجار قد قصد فيما يتعلق بإثبات هذا العقد حماية الجانب
الضعيف فيه وهو المستأجر ، فاشتراط في إثبات العقد من جانب المؤجر
أن يكون بالكتابة ، بحيث لا يجوز له إثباته بالبينة إلا إذا وجد أحد
مسوغات الإثبات بالبينة حيث يجب الإثبات بالكتابة (المواد ٦١ وما
بعدها من قانون الإثبات (٤) . أما المستأجر فقد أجاز له القانون إثبات
التعاقد وجميع شروطه بكافة طرق الإثبات (٤مكرر) . غير أنه يلاحظ
على ذلك أنه لا يؤدي إلى حرمان المؤجر من الإثبات بالبينة إلا إذا كان
هو المتمسك بالعقد أو بشرط من شروطه ، فيكون عليه إثباته بالكتابة
ويمتنع عليه إثباته بالبينة ما لم يوجد لديه أحد المسوغات التي تجيز
الإثبات بالبينة استثناء فيما يجب إثباته بالكتابة أصلا (٥) . أما إذا

(٤) انظر تطبيقا لذلك نقض مدني في ١٦ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم
٩٠٣ سنة ٤٩ ق ، ١٤ فبراير ١٩٨١ في الطعن رقم ٧٦٧ سنة ٤٧ ق ، وقد
قضت محكمة النقض في حكم آخر بتاريخ ١٧ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم
١٠٦ سنة ٥١ ق بأن استناد الحكم المطعون فيه إلى الدلالة المستفادة من
إمداد هيئة الكورباء شقة الفزاع بالتيار الكهربائي ووضع عداد فيها باسم
المطعون ضده في إثبات الإجارة لا يعدو أن يكون استنباطا لقرينة قضائية
قرينة قوية صحيحة .

(٤مكرر) نقض مدني ٢٦ يونيو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٥٠ سنة
٥٢ ق .

(٥) انظر مؤلفنا « الوافي » ج ٥ في أصول الإثبات وأجراءاته المجلد
الثاني في الأدلة المقيدة سنة ١٩٩١ نبذة ٤٩٤ وأصول الإثبات ، الطبعة الثانية
سنة ١٩٥٢ نبذة ٢٢٠ وما بعدها ص ٤٠٥ وما بعدها ، وموجز الإثبات
سنة ١٩٥٧ نبذة ٢٢٠ ص ٢٧٩ وما بعدها ، وقواعد تقيد الأدلة وإطلاقتها
سنة ١٩٧٣ ص ١٢٩ وما بعدها ، وشرح القانون المدني ج ٢ في الالتزامات
سنة ١٩٦٤ نبذة ١١٠٨ وما بعدها ص ١٠٣٨ وما بعدها .

كان المتمسك بالعقد أو بشرط من شروطه هو المستأجر ، فان المادة ١٦/٢ سألقة الذكر تجيز له اثبات ذلك بكافة الطرق بما فيها البينة . فإذا طلب المستأجر أن يثبت العقد أو شرطاً من شروطه بالبينة ، ورخص له في ذلك ، كان للمؤجر وفقاً للمادة ٦٩ من قانون الاثبات أن ينفي ذلك بهذا الطريق ذاته (مكرر) .

ومنعا لتلاعب بعض الملاك بأبرام عدة عقود ايجار عن العين الواحدة ، وإيقاعهم بعدد كبير من المستأجرين بهذه الطريقة ، حظر القانون على المؤجر أن يبرم أكثر من عقد ايجار واحد عن الوحدة الواحدة أو أكثر من عقد بيع واحد . وفي حالة المخالفة لم يشأ القانون أن يترك المفاضلة بين المستأجرين المتعديدين لحكم القواعد العامة المنصوص عليها في المادة ٥٧٣ مدنى ، بل نص صراحة على أن الأفضلية تكون للمستأجر الأول وأن العقود التالية تقع باطلة . ولتيسير اثبات الأسبقية في التعاقد أوجب القانون اثبات تاريخ عقد الايجار (٦) ،

(٥مكرر) مؤدى ذلك أن يجوز للمستأجر الذى يريد أن يحصل على عقد ايجار مكتوب يثبت به ايجاره أن يرفع دعوى باثبات الايجار(تقابل دعوى صحة التعاقد بالبيع) يطلب فيها الحكم له بثبوت الايجار الذى يدعيه وأن يستند فيها الى المادة ٢٤ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تجيز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات وتقول محكمة النقض فى ذلك أن المادة المذكورة لم تلزم المستأجر بتوجيه اذار الى المؤجر قبل رفع اندعوى للبطلان باثبات تلك الواقعة خروجاً على القواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ١٥٧ مدنى التى توجب على الدائن اذار المدين قبل مطالبته بتنفيذ العقد أو بفسخه ، (نقض مدنى ٢٠ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٨٣١ سنة ٥٢ ق مجموعة الدسوقى ايجارات ٨٨/٨٩ ص ٧١ قاعدة رقم ٣١ الوارد آنفاً فى الهامش ٣ مكرر ٤) .

(٦) انظر نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٠٥٧ سنة ٥٢ ق موسوعة الشربيني ج ١٢ ص ١٠٩٢ وقد جاء فيه أن المفاضلة بين =

فيكون العقد الأول هو الأسبق في ثبوت التاريخ وهو وحده الذى يكون واجب التنفيذ . أما العقود التالية فتقع باطلا ولا يحتاج بها صاحب العقد الأول ، أى الأسبق في ثبوت التاريخ . ولكن هذا لا يمنع من الاستناد اليها في الرجوع على المؤجر بالتعويض .

واذ اشترط المشرع ثبوت تاريخ عقد الايجار ، حماية للمستأجر الأول ، فقد اتخذ من ذلك أيضا وسيلة لحماية المستأجرين التالين يتمكنهم من العلم بسبق تأجير العين ذاتها الى المستأجر الأول ، فأوجب أن يكون ثبوت تاريخ عقد الايجار من طريق مأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة ، حتى يستطيع من يريد استئجار هذه العين أن يستعلم عما اذا كانت قد عقدت بشأنها عقود ايجار أثبت تاريخها بتلك المأمورية أو عدمه . وهذا يقتضى بطبيعة الحال أن تمسك كل مأمورية من مأموريات الشهر العقارى سجلا خاصا بعقود ايجار الأماكن الواقعة في دائرة اختصاصها .

ونظرا للأهمية البالغة التى علقها المشرع على غرض هذا الالتزام على عاتق المؤجر ، فقد وضع له جزاعين : أحدهما جنائى والآخر مدنى ونص على الأول في المادة ٤٤ وعلى الثانى في المادة ١٦ فقرة ثانية من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

وتنص المادة ٤٤ على أن يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ١٦ و٠٠٠ من هذا القانون ولأن المادة ١٦ قد أُلقت

= عتُرد الايجار من حيث ثبوت التاريخ في ظل العمل بأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ كان يكفى أن يكون هذا الإثبات لدى أية مأمورية من مأموريات الشهر العقارى حيث لم يشترط اثبات التاريخ بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة الا بموجب المادة ٣٤ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

هذا الالتزام على عاتق المؤجر • فهو وحده الذى يعتبر مخالفا حتما اذا لم يحرر عقدا مكتوبا تتوافر فيه البيانات التى نصت عليها ، فيقع هو وحده — دون المستأجر — تحت طائلة هذا العقاب •

وقد غلط المشرع فى القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ العقوبة التى قررتها لهذه الجريمة المادة ٤٤ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فنص فى المادة ٧٦ منه على أن يعاقب من يرتكبها بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر والغرامة التى لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز خمسمائة جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين • غير أنه عاد بعد ذلك ، فنص فى المادة ٢٤ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ على إلغاء جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما عدا جريمة خلو الرجل والجرائم المنصوص عليها فى المادة ٢٣ وليس من بينها الجرائم المنصوص عليها فى المادة ٧٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، وبذلك أصبحت الجريمة التى نحن بصددنا لا يعاقب عليها الا بالغرامة من ١٠٠ الى ٥٠٠ جنيه •

وقد يوحى تأثيم عدم تحرير عقد مثبت للإيجار أن العقد الذى لم تحرر به كتابة يقع باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته قاعدة قرر المشرع عقوبة جزاء مخالفتها مما يشعر بأن هذه القاعدة متعلقة بالنظام العام ولكن مما يتنافى مع ذلك نص المشرع على أنه يجوز فى هذه الحالة للمستأجر اثبات العقد وشروطه بكافة الطرق •

٢٥٤ — (ب) الالتزام بعدم إبرام أكثر من عقد إيجار واحد عن الوحدة الواحدة — تقضى المادة ٥٧٣ مدنى بأنه « اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم الى وضع يده عليها دون غش • فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره فإنه هو الذى

يفضل — • فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم الا طلب التعويض » (٧) •

وهذا النص يقرر قاعدة عامة في شأن تعدد عقود الايجار الصادرة من مؤجر واحد عن عين بذاتها عن مدة بعينها أو عن مدد متداخلة بعضها في بعض تجعل الأفضلية للمستأجر الذي يسبق غيره في وضع يده دون غش على العين المؤجرة فلا يكون للمستأجرين الآخرين أن ينازعوه في تلك الاجارة (٨) • ويشترط في ذلك أن تكون جميع تلك العقود

(٧) انظر في تفاصيل تطبيق هذا النص الخاص بالتزام بين مستأجري العين الواحدة ، كتابنا في شرح عقد الايجار الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٥ نبذة ١٢٤ ص ٢٦٢ ، وانظر ما جاء بشأن حالة تعدد الاجارات المتعلقة بعين واحدة مناقشات مجلس الامة بجلسة ١٤ يوليه ١٩٦٩ (في مضبطة الجلسة المذكورة ص ٣٣) ، فقد جاء فيها :

السيد الدكتور متولى زكريا النمرسي : ان الفقرة الاخيرة من المادة ١٦ تحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة منه ، فما الحكم اذا أبرم أكثر من عقد ؟ اذا حدث هذا فارى أن يكون لأول مستأجر حرر عقد ايجار مع المالك الحق في شغل المسكن ، طالما أثبت ذلك بكافة طرق الإثبات ، فليس من المقبول أن يشغل المسكن المستأجر الثاني .

رئيس المجلس : هذا التصرف من جانب المالك تقترب عليه عقوبة جنائية منصوص عليها في هذا المشروع بقانون •

السيد الدكتور متولى زكريا النمرسي : بصرف النظر عن العقوبة يجب ان ينص على أن يكون من حق المستأجر الاول أن يشغل المكان •

رئيس المجلس : وما الحكم اذا كان تحرير العقدين تم في نفس اليوم ؟ اعتقد أنه من الأفضل أن يترك ذلك للقضاء •

(٨) انظر تطبيقا لذلك في نقض مدني ١٤ مايو ١٩٨٠ في لطعن رقم ٤٩/١١٦٨ في وقد جاء فيه انه اذ كان من المقرر أن يد المستأجر على العين المؤجرة لا ترتفع قانونا اذا انتزعت الحيازة منه بالتحايل أو بطريقة الجبر ، وانما تعتبر قائمة ومستمرة ، وان حال بين مباشرتها ماديا على العين المؤجرة مانع عارض من القسر أو التحيل مما لا يقره القانون ، وكاثت الاحكام الصادرة من قاضي الامور المستعجلة — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هي احكام وقتية لاتحوز قوة الامر المقضي فيها قضت به بالنسبة لاصل الحق ، =

صحيحة بقطع النظر عن تسجيلها أو ثبوت تاريخها أو عدمها (٨مكرر) .

غير أنه لوحظ أن أزمة المساكن المستحكمة أدت ببعض الملاك الى تأجير العين الواحدة عن المدة ذاتها الى أكثر من مستأجر بعقود مختلفة يقبضون فيها أجره مسلفة ، ثم يتركون المستأجرين يتراحمون فيما بينهم على العين المؤجرة يفوز بها منهم من يسبق الآخرين الى وضع يده عليها ، ويضيع على المستأجرين الآخرين ما ابتغوه من ابرام عقودهم من الحصول على منفعة عين يحلون بها أزمة سكنهم أو أزمة مايحتاجون اليه من أماكن لأغراض أخرى غير السكن .

= فلا تلتزم محكمة الموضوع عند الفصل فيه بما استند اليه القاضى المستعجل في حكمه بالاجراء الوقتي ، وكان النزاع في الدعوى يدور حول بقاء العلاقة الايجارية قائمة بين المطعون ضده الاول وبين مالك العين المؤجرة — المطعون ضده الثانى — بهوجب العقد المؤرخ ١ مايو ١٩٦٣ واستمرار التزام الأخير بعده التعرض للاول في الانتفاع بها باعتبار أن العقد الصادر به الحكم المستعجل بطرده منها مزور ، فانه لا على محكمة الموضوع وقد تبينت صدور هذا الحكم بناء على عقد اعتبر غير موجود لانتفاع المؤجر عن تسليمه وتغذر ضبطه بعد اتخاذ اجراءات الادعاء بتزويره وتحققت من صحة عقد الايجار المقدم لها من المطعون ضده الاول عن عين النزاع — اذا لم تعتد بحكم القضاء المستعجل المشار اليه ، واعتبرت العلاقة الايجارية مع المطعون ضده المذكور قائمة بهوجب العقد الصحيح الذى لم يتض بانهاؤه ، واذا كان مقتضى ذلك اعتبار هذا الحكم بمثابة عقبة مادية اتخذها المطعون ضده الثانى وسيلة لانتزاع حيازة العين قسرا عن المطعون ضده الاول فلا تزول به تلك الحيازة قانونا ، وتكون له الانضلية في سببه في حيازة العين بغض النظر عن حسن نية المستأجر الآخر — الطاعن — فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بتمكين المطعون ضده الاول من عين النزاع يكون قد أصاب صحيح القانون وان تنكب الوسيلة باستناده في ذلك الى انتفاء مجال تطبيق قاعدة الانضلية بين عقود الايجار المقررة بالمادة ٥٧٣ مدنى ، بما يكون النعى عليه في هذا الخصوص غير منتج .

وفي هذا المعنى ايضا نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٩/١١٦٩ ق و ٢١ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٦/١٣٧ ق .

(٨مكرر) نقض مدنى ١١ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٣٨ سنة ٥٥ ق .

ورأى المشرع أن يعالج ذلك عند وضعه القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ بشأن ايجار الأماكن ، فنص في المادة ٣/١٦ من هذا القانون على أن يحظر على المالك القيام بأبرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة منه . وقد أراد المشرع بذلك أن يسد على المالك طريقا من طرق التلاعب بالايجار ، فحظر عليه متى أبرم عقد ايجار بشأن وحدة معينة ، سواء حرر به كتابة أو لم يحرر ، أن يبرم عقد آخر بشأن هذه الوحدة ذاتها في أثناء قيام العلاقة التأجيرية الأولى ، وأنشأ بذلك التزاما في ذمة المالك الذي أبرم اجارة أولى عن وحدة مملوكة له أن يمتنع عن ابرام عقد آخر من مدة تدخل في مدة العلاقة التأجيرية التي نشأت من العقد الأول ، وجعل جزاء الاخلال بهذا الالتزام عقاب المالك بالعقوبة التي نصت عليها المادة ٤٤ من القانون ذاته (٩) ، وذلك بقطع النظر عن طريقة ثبوت تلك الاجارات أو عن ثبوت تاريخها أو عدمه ، أى أن هذا الجزاء الجنائي يكون واجبا في جميع الحالات التي يبرم فيها المالك أكثر من عقد واحد عن الوحدة ذاتها (١٠) .

وبصدور ذلك القانون ثار التساؤل عن أثر نص المادة ٣/١٦ منه سالف الذكر في تطبيق حكم المادة ٥٧٣ مدنى الذي يواجه حالة تراحم المستأجرين ، واستقر قضاء محكمة النقض على أن نص المادة ٣/١٦ يجعل عقود الايجار اللاحقة على العقد الأول باطلة بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام ، نزولا على مقتضى الحظر الصريح الوارد في هذا

(٩) ونلاحظ ان النص يقضى بعقاب المالك ، دون المؤجر الذى يحزر اكثر من عقد ايجار واحد للمكان الواحد .

(١٠) مع ملاحظة ان العلاقة الاجارية الناشئة عن ذلك العقد الاول يمكن ان تنتهى بانقضاء مدة العقد في الامكن المؤجرة مفروشة ، كما يمكن فيها وفي غيرها ان تنتهى بتحقيق الشرط الفاسخ الصريح ، فيرتفع عن المالك المؤجر حينئذ الحظر المنصوص عليه في قانون ايجار الامكن ويسترد حقه في عقد ايجار جديد عن الوحدة ذاتها التى انتهت اجارتها على النحو المذكور .

النص وتجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من القانون ذاته (رقم ١٩٦٩/٥٢) (١٠مكرر) ، الأمر اذى يمتنع معه اجراء المفاضلة وفقا للقاعدة العامة المقررة فى المادة ٥٧٣ مدنى بين عقد الايجار الاول والعقود اللاحقة عليه (١١) .

(١٠مكرر) نقض مدنى ٣٠ مايو ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٠/١٢٧٠ ق .

(١١) نقض مدنى ٢٩ نوفمبر ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٨٠٦ ٢٤٩ — وقد جاء فيه أن مناط المفاضلة بين العقود أن تكون كلها صحيحة ، ومن المقرر بنص المادة ١٣٥ مدنى أنه « اذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام أو الاداب كان العقد باطلا » . هذا ولا يجوز أن يتعارض محل الالتزام مع نص ناه فى القانون ، لان مخالفة النهى المقرر بنص فى القانون تندرج تحت مخالفة النظام العام أو الاداب بحسب الاحوال . ولما كانت الفقرة الاخيرة من المادة ١٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تنص على أنه « يهظر على المالك القيام بابرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة منه » ، ولئن كانت لم تنص صراحة على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون يرتب هذا الجزاء وان لم يصرح به . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى اعمال نص المادة ٥٧٣ مدنى فى شأن المفاضلة بين المستأجرين عند تعددهم دون مراعاة حكم الفقرة الاخيرة من المادة ١٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ومؤداها بطلان هذين العقدين بطلانا مطلقا لتعارض محل الالتزام مع نص قانونى متعلق بالنظام العام بما سبترتب عليه من امتناع اجراء المفاضلة بينهما وبين العقد المؤرخ ١ أغسطس ١٩٤١ السابق صدوره للمستأجرين الاصليين والذي انتقل صحيحا ونافذا للطاعن فى تاريخ سابق برسو مزاد المقهى عليه فى ٢٥ ديسمبر ١٩٧١ اذ لم يلتزم هذا النظر يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه ، وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٢٥/٧٢٤ ق ، و ٢٢ نوفمبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٤٣٥ سنة ٤٧ ق و ارد ملخصه فى المجموعة الشاملة للمستشار الشريينى ج ١٢ ص ١٠٨٧ وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٣٠ اكتوبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٥١٧ سنة ٤٩ ق . وبهذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٦ فبراير ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٩٢٨ سنة ٥١ ق وقد اُضيف الى ما جاء فى أسباب حكم ٢٠ يونيه ١٩٨١ سالف الذكر قوله : « لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأيد الحكم الابتدائى فى قضائه برفض دعوى الطاعن الثانى بصحة ونفاذ عقد الايجار المؤرخ اول فبراير ١٩٧٣ الذى قال بصدوره منه الى الطاعنة الاولى عن عين النزاع وذلك بعد أن اُحال الى أسباب ذلك الحكم الذى لم يعرض للحكم المذكور ولم يقل كلمته فيه — واستنادا الى ما ذهب اليه من اجراء المفاضلة بين عقدي =

وقد كرس المشرع في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ قضاء محكمة النقض في هذا الشأن بنصه في المادة ٣/٢٤ من هذا القانون الأخير على أنه في حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول .

ويخلص من قضاء محكمة النقض أنه يلزم لتطبيق حكم المادة ٣/١٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ (وهو نفس الحكم الذي نصت عليه

= النزاع على أساس السابقة في وضع اليد طبقا لحكم المادة ٥٧٣ مدني لمجرد النول بوقوع النزاع في ظلها وقيل صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فإن الحكم المطعون فيه يكون بذلك قد أخطأ في تطبيق القانون ، وقد حجه هذا الخطأ عن بحث تاريخ كل من العقدين توصلا إلى القضاء بطلان العقد اللاحق اعمالا لحكم المادة ١٦ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سائلة الذكر بما يجعله معيبا بالقصور في التسبيب ويوجب نقضه . وانظر في هذا المعنى أيضا نقض مدني ٢٩ نوفمبر ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ - ١٨٠٦ - ٣٤٩ (انظر ملخصه في بداية هذا المامش) .

وقضت محكمة النقض بمثل ذلك أيضا بالتطبيق لحكم المادة ٣/٢٤ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتاريخ ٢٩ مايو ١٩٨٦ في الطعن رقم ٩٨٢ سنة ٥٠ ق فقالت : « ولما كانت المادة ٣/٢٤ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - الذي أدرك الدعوى - قد نصت صراحة على بطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول ، وبذلك فإن البطلان يلحق العقود اللاحقة في كل من القانونين ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . لما كان ذلك ، وكان الثابت أن عقد إيجار الطاعن أبرم في ٢٠ أبريل ١٩٥٤ وثبت تاريخه في ٢٩ نوفمبر ١٩٥٦ فإنه بذلك يكون هو الأسبق على عقد إيجار الشركة المطعون ضدها الثانية المبرم في ٢٣ فبراير ١٩٧٣ ويكون هذا العقد الأخير قد وقع باطلا . واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بإجراء المفاضلة بين المستأجرين اعمالا لنص المادة ٥٧٣ مدني دون مراعاة لأحكام القانونين ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه . » وانظر في هذا المعنى أيضا نقض مدني ٣٠ أكتوبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٥١٧ سنة ٤٩ ق ، ١٨ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٥١٨ سنة ٥١ ق ، ٢٣ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٩٦ سنة ٥٢ ق ، ٢٧ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٩٣٤ سنة ٥٢ ق ، ٧ ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٠٠ سنة ٥٨ ق ، ٢٠ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٨٢١ سنة ٥٢ ق ، ١٢ مايو ١٩٨٩ (حكيان) في الطعن رقم ٢٦٢ سنة ٥٢ ق ، الطعن رقم ٢١٥١ سنة ٥١ ق ، ١٦ نونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٥٠ سنة ٥٢ ق ، ٢٠ فبراير ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٧٩٥ سنة ٤٩ ق .

المادة ٣/٢٤ من القانون ٤٩/ ١٩٧٧) توافر ثلاثة شروط هي :

١ — ابرام المالك أو من يمثله أكثر من عقد ايجار واحد عن مدة بعينها لدى قيام حقه في تأجير العين المؤجرة .

٢ — أن تنصب هذه العقود على مبنى واحد أو وحدة منه .

٣ — أن يتكامل لهذه العقود مقومات صحتها ونفاذها (١٢) .

فاذا توافرت هذه الشروط الثلاثة تعين اجراء حكم المادة ٣/١٦ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ (ومن بعد الغائه حكم المادة ٣/٢٤ من القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧) ، أى اعتبار العقود اللاحقة على العقد الأول باطلة بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام (١٣) . والمقصود بالعقد الأول ، العقد الأسبق منها في ثبوت تاريخه (١٣مكرر) .

أما اذا تخلف أحد هذه الشروط ، بأن صدر عقد من مالك وعقد آخر من غير مالك ، أو كان العقد الآخر ليس بعقد ايجار ، ولم تتوافر في العقد الأول أو في العقود اللاحقة مقومات صحتها ونفاذها ، أو كان المؤجر حصل على حكم بفسخ العقد الأول ، ولو كان هذا الحكم صادرا من القضاء المستعجل ، امتنع تطبيق حكم المادة ٣/١٦ من القانون

(١٢) انظر تطبيقا لذلك نقض مدنى ٢٩ نوفمبر ١٩٧٨ سالف الذكر ، ونقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٧٢٤ سنة ٤٥ ق ، وايضا ١٤ مايو ١٩٨٠ فى البطنيين رقمى ١٢١٢ و ١٣٩٤ سنة ٤٩ ق ، ١١ ابريل ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٠٩٥ سنة ٥٤ ق ، ٢٤ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٢٠٠١ سنة ٥٠ ق ، ٣٠ اكتوبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٥١٧ سنة ٤٩ ق .

(١٣مكرر) نقض مدنى ٢٢ يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٩٨٠ سنة ٥٣ ق .

١٩٦٩/٥٢ أو المادة ٣/٢٤ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، وتعين الرجوع الى حكم القاعدة العامة المقررة في المادة ٥٧٣ مدنى ، باعتبار أن المادتين ٣/١٦ و ٣/٢٤ من قانونى ايجار الأماكُن سالفى الذكر تضمنتا استثناء من أحكام القانون المدنى ، فلا يجوز التوسع فى تفسيرهما (١٤) . ونصت المادة ١/٧٦ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على عقاب من يخالف نص المادة ٣/٢٤ بعقوبة جنائية مما يجعل هذه المخالفة مؤثمة ويوجب اعتبار القاعدة متعلقة بالنظام العام (١٤مكرر) .

(١٤) نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٩/١١٦٨ ق وقد جاء فيه انه لا محل لتطبيق حكم المادة ١٦ من ق ١٩٦٩/٥٢ الذى تم التناقد فى ظله لانه يشترط لسريانها أن يبرم المؤجر أكثر من عقد عن عين واحدة لدى قيام حقه فى تأجيرها ، فى حين انه فى الحالة موضوع الدعوى كان قد حصل على حكم من القضاء المستعجل بانتهاء عقد المستأجر الاول قبل ابرامه العقد مع المستأجر الاخر ، وهو ما لاجال معه لاعمال نص المادة ١٦ سالفه الذكر . انظر ايضا ١٤ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١١٦٩ لسنة ٤٩ ق . و ٢١ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٦/١٣٧ ق ، ٤ ابريل ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٣٤١ سنة ٤٧ ق .

(١٤مكرر) نقض مدنى ٢٨ مايو ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٤٣٠ لسنة ٥٢ ق ، وايضا نقض مدنى ١١ ابريل ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٠٩٥ لسنة ٥٤ ق وقد جاء فيه أن مفاد نص المادة ٢٤ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بطلان العقد الصادر من المؤجر عن مبنى صدر عنه عقد سابق منه ، وأن العقد الذى يثبت صدوره أولا ويكون صحيحا نافذا هو الذى يعتد به ، وأن العقد اللاحق يكون باطلا بطلانا مطلقا لتعارض محل الالتزام فيه مع نص ناه متعلق بالنظام العام ويضحي معه الحكم المطعون فيه إذ انتهى الى صحة ونفاذ عقد المطعون ضدها الاول المؤرخ ١١ يونيه ١٩٧٧ وتفضيله على عقد الطاعن اللاحق عليه لما شاب صدوره من بطلان ، قد عمل صحيح القانون .

وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٢ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٨١٣ لسنة ٥٢ ق ، ٣٠ ابريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٨٣١ لسنة ٥٢ ق ، ١٩ ابريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٣٥٧٥ لسنة ٥٢ وقد قضى بأن الحكم الجنائى الصادر ببراءة المتهم من جريمة تحرير عقدي ايجار عن وحدة واحدة بالمخالفة للمادتين ٢٤ ، ٧٦ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد اتبنى على انتفاء القصد الجنائى لديه لاعتقاده بأن الطاعن هو المستغل الوحيد للمحل ، ورتب الحكم على ذلك القضاء ببراءة الاخير ايضا من تهمة الاشتراك مع الاول فى الجريمة ، فان مفاد ذلك أن الحكم بالبراءة يستند فحسب الى أن الواقعة غير معاقبة عليها =

وقد كرس القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هذا الحظر ومده فوق ذلك الى بيع المالك الوحدة الى غير من تعاقد معه على شرائها وطبق عقوبة النصب ، ونص في المادة ٢٥ منه على أن يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وقد اطرد قضاء محكمة النقض على بطلان العقد الثاني الوارد على نفس الوحدة (١٤مكرر٢) سواء كان بيعا ثانيا أو ايجارا ثانيا .

ولأن هذا الحكم قد استحدث لأول مرة في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ولأنه متعلق بالنظام العام ، فإنه يسرى بأثر فوري مباشر على كافة العقود التي تبرم بعده وتكون واردة على وحدات مؤجرة من قبل بدء العمل به سواء وقعت العقود اللاحقة في ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (١٤مكرر٣) .

= لالغاء القصد الجنائي ، الامر الذي لا ينفصل عنه باب البحث عن حقيقة الواقعة امام المحكمة المدنية والقضاء ببطلان عقد الايجار المؤرخ الصادر للطاعن باعتبار انه أبرم في وقت لاحق لعقد الايجار الصادر من ذات المؤجر (المطعون ضده الثالث) للمطعون ضده الاول عن عين النزاع .

(١٤مكرر٢) نقض مدني ٣٠ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٠٥٧ سنة ٥٢ ق ، ١١ أبريل ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٠٩٥ سنة ٥٤ ق ، ٢٦ فبراير ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٩٢٨ سنة ٥١ ق ، ٢٠ فبراير ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٧٩٥ سنة ٤٩ ق ، ١٨ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٥١٨ سنة ٥١ ق ، ١٧ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٤٦ سنة ٥١ ق ، ١٦ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١ سنة ٥٢ ق ، ٢٤ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٤٤ سنة ٥١ ق ، ٢١ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٣٠ سنة ٥٢ ق وقد جاء فيه ان اغفال الحكم المطعون فيه الفصل في تحديد أي العتدين يكون أولى بالرعاية يشوبه بالخطأ في القانون والقصور في التسبيب ، وايضا ٢٦ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٥٠ سنة ٥٢ ق وقد جاء فيه ان العقد اللاحق يقع باطلا ولا يكون ثمة محل للمفاضلة بين العتدين على أساس المادة ٥٧٣ مدني .

(١٤مكرر٣) نقض مدني ٢٣ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٨١٣ سنة

٥٢ ق .

وقد قضت محكمة القيم العليا بأن تأجير وحدات العقار مرة أخرى لغير الشاكنين يعد امتناعا عن تنفيذ عقود الايجار ، ويستوجب فرض الحراسة على أموال المؤجر (١٤مكرر) .

ويلاحظ أن العقد الصوري الصادر من المؤجر يبقى سوريا حتى بالنسبة الى المستأجرين الذين استجدوا بعد هذا العقد ، ذلك أنه متى كان عقد الايجار سوريا ، فإنه لا يكون له وجود قانونا ، ولا يشترط لقبول الطعن بالصورية من الطاعن أن يكون هو المقصود اضراره بهذا العقد الصوري ، إذ من مصلحته أن يثبت صورية هذا العقد حتى يستطيع أن يطالب المؤجر بتمكينه من العين المؤجرة (١٥) .

٢٥٥ — (ج) التزام المؤجر بعدم اقتضاء أتعاب عن تحرير العقد

أو أى مبلغ اضافى آخر — تنص المادة ١٧ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن « لا يجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الايجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد . — ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر . — كما لا يجوز ، بأى صورة من الصور ، للمؤجر اقتضاء مقدم ايجار » .

والغرض من هذا النص منع المؤجر — سواء كان مؤجرا أصليا أو مؤجرا من الباطن — من التحايل بأى وسيلة كانت للحصول من المستأجر على أكثر من الأجرة القانونية ، سواء كان ذلك فى صوره

(١٤مكرر) ٢٢ يناير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٢/٣٠ تبم عليا مجموعة قضاء القيم العدد ٣ ص ٨ .

(١٥) نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٥٤ سنة ٤٦ ق وايضا ٢٣ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٢٨ — ١٤٤ . وايضا ٦ ديسمبر ١٩٦٥ مجموعة أحكام النقض ١٦ — ١٢٢٣ — ١٩١ .

أتعاب عن تحرير العقد ، أو في صورة أتعاب وساطة لدى مستأجر سابق لاخلاء العين أو لدى شريك في الملك للحصول على موافقته على الاجارة ، أو في صورة مقدم ايجار ، أو في صورة تأمين يجاوز أجرة شهرين الخ •

والمقصود من النص في الفقرة الثانية بـسريان هذا الحظر أيضا على المستأجر ليس المستأجر الجديد لمنعه من دفع أى مبلغ اضافى خارج نطاق العقد ، بل المستأجر المنتفع بالعين لمنعه من تقاضى أى مبلغ من هذا القبيل سواء في مقابل قبوله اخلاء العين المؤجرة اليه لمستأجرها الجديد أو مقابل تأجيرها من باطنه ... الخ (١٦) •

وقد زاد القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ هذا المعنى ايضا بادماجه الفقرتين سالفتي الذكر معا في المادة ١/٢٦ منه التي تنص على أن « لا يجوز للمؤجر — مالكا كان أو مستأجرا — بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الايجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد » ، فأفصح بذلك عن أن المقصود بالفقرة الثانية من المادة ١٧ السابقة انما هو المستأجر الذى يؤجر من باطنه . وقد أورد في الفقرة الثانية من المادة ١٧ المذكورة النص على أن « لا يجوز بأى صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى مقدم ايجار » •

وكان القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ قد غلظ عقوبة مخالفة هذا الالتزام حيث خصها بالنص عليها في المادة ٤٥ منه ولم يكتف بما قرره المادة ٤٤ من عقوبة الحبس الى ثلاثة أشهر والغرامة الى مائتى جنيه بل

(١٦) انظر في ذلك ما تقدم في نبذة ٤٤ من ٢٢١ وما بعدها من الجزء الاول من هذا المؤلف .

رفعها الى الحبس مدة لا تزيد على ستة شهور وغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه أو احدى هاتين العقوبتين (١٧) •

وقضت محكمة النقض في دائرتها الجنائية بتاريخ ٢٨ فبراير ١٩٧٣ بأن الجرائم المنصوص عليها في المادة ١٧ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ومنها جريمة اقتضاء مقدم ايجار تتم بمجرد قبض مبلغ مما حظر القانون تقاضيه ، ولا تمحى برد المبلغ المذكور أو بالتخالف منه (١٨) •

ولم يكتف المشرع في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بذلك بل نص في المادة ٧٧ منه على أن « يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثل المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة • ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط اذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة • وفي جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد الى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار اليها » •

ويلاحظ أنه لم يكن ثمة محل للنص على اعفاء المستأجر من العقوبة اذا أبلغ لأن نص المادة ٢٦ لم يعد يوجه الحظر للمستأجر بصفته هذه بل باعتباره مؤجرا من الباطن •

وقد عدلت الفقرة الأخيرة من هذه المادة ٧٧ بالمادة ٢/٢٤ من القانون ١٩٨١/١٣٦ التى نصت على أن يعفى من جميع العقوبات المقررة

(١٧) انظر في تفاصيل حكم المادتين ١٧ و ٤٥ المشار اليهما ما نقدم في نبئتي ٤٤ و ٤٥ ص ٣٢١ - ٣٢٩ وما بعدها من الجزء الاول من هذا المؤلف •

(١٨) نقض جنائى ١٨ فبراير ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض الجنائى ٢٤ - ٢١٣ - ٤٦ •

لجريمة خلو الرجل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الى صاحب الشأن ، وأداء مثله الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى •

٢٥٦ — (د) الالتزام بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال
وفى المواعيد المتفق عليها — تنص المادة ١٣/٥ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على أن « يلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال فى المواعيد المتفق عليها ، والا جاز للمستأجر بعد اعدار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة » •

وقد عالج المشرع بهذا النص حالة مؤجر المبنى الجديد الذى يتراخى فى استكماله ويتأخر فى تسليمه الى المستأجر ، فيعطل انتفاع هذا الأخير بالعين المؤجرة فى الوقت المتفق عليه ، فأجاز للمستأجر أن يتغلب على مماطلة المؤجر باعداره أولا ، ثم باستصدار ترخيص من قاضى الأمور المستعجلة يخوله استكمال الأعمال الناقصة على نفقة المؤجر وخصم تكاليف ذلك من الأجرة التى تستحق عليه •

٢٥٧ — (هـ) الالتزام بعدم حرمان المستأجر من أى حق أو ميزة كان ينتفع بها — تنص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ وتقابلها المادة ٢٨ فى القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على أن :

« لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها ، ولقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة باعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة ، أو انقاص ما يقابلها من الأجرة وذلك بعد اعدار المؤجر باعادتها الى ما كانت عليه فى وقت مناسب •

« ومع ذلك اذا أصبح الترام المؤجر مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة ، ففى هذه الحالة يجوز للقاضى أن يوزع تكلفة الاعادة على كل من المؤجر والمستأجر . »

« كما يجوز للجهة التى تحدد بقرار من وزير الاسكان والمرافق القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لاعادة الحق أو الميزة التى ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن وذلك على نفقة المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الادارى » .

وقد اقتضى تشريع هذا النص ما لوحظ من أن كثيرين من الملاك يعطلون بعض الحقوق أو المزايا الداخلة فى حق انتفاع المستأجر كاستعمال المصاعد ورفع المياه الى الأدوار العليا وتسخين المياه والتدفئة المركزية وانارة المدخل أو السلم الخ . اما قصدا منهم أو اهمالا ، واما تذرعا باستحالة توفير الوسائل اللازمة لاستمرار الانتفاع بهذه الحقوق والمزايا أو بارتفاع تكاليف كفالتها ارتفاعا فاحشا لا يتناسب مع قيمة الأجرة التى يدفعها المستأجر . وقد أثار ذلك منازعات كثيرة بين المستأجرين والمؤجرين وأدى فى كثير من الأحوال الى تعطيل بعض المرافق الضرورية للانتفاع بالعقارات المؤجرة ، بما يضر بالمستأجرين ضررا بليغا فضلا عما يلحقه بالثروة العقارية المبنية من تدهور الانتفاع بها تدهورا يؤثر بالنقص الشديد فى قيمة جانب هام من الثروة القومية (١٩) .

وقد أدت هذه المنازعات بكثير من المستأجرين ازاء مسلك بعض

(١٩) ويلاحظ انه اذا كانت 'اعادة الميزة المشار اليها تقتضى ترميمات ضرورية مما يلزم احفظ العين المؤجرة ويتم فى الوقت ذاته تحت حكم المادة ٣٦ من القانون رقم ١٩٦٩/٢٢ غوق انطباق حكم المادة ٢٠ سالفه الذكر عليه ، فان حكم المادة ٣٦ يجب حكم المادة ٢٠ (فى هذا المعنى انظر ط ١ ص ٣٠١ وانظر ما سيجىء فى نيذة ٢٥٩) .

المؤجرين هذا الى التوقف عن دفع الأجرة والى رفع دعاوى مستعجلة لاستصدار أحكام بالزام المؤجرين بإعادة الحقوق أو المزايا المعطلة ، أو بالترخيص لهم في اجراء ما يلزم لذلك على خفقة المؤجرين ، أو بفرض الحراسة على العين المؤجرة مع تكليف الحارس بإعادة تلك الحقوق أو المزايا •

وغنى عن البيان ما يستتبعه رفع هذا العدد الكبير من الدعاوى من ارهاق المحاكم والخصوم واضاعة وقت كبير قبل أن يصل المستاجرون الى استعادة الحقوق والمزايا المعطلة • فرأى المشرع ضرورة وضع حد لهذا العبث وتوفير هذا الجهد الضائع على المحاكم وعلى الخصوم ، ونص على علاج هذه الحالة في المادة ٢٠ من القانون على الوجه الذى تقدم •

وقد قنن المشرع في هذا النص اجتهاد المحاكم في هذا الشأن • وكان هذا الاجتهاد قد جرى باختصاص القضاء المستعجل بالأمر بما تقتضيه الأحوال في هذا الخصوص بعد شيء من التردد في أمر هذا الاختصاص • فنصت المادة ٢٠ سالفه الذكر صراحة على أن يختص قاضى الأمور المستعجلة بالنظر في هذه المنازعات والأمر بالتدابير التى يراها لازمة على التفصيل الذى سيجىء ذكره •

ومن حيث الموضوع لا جدال في أن القواعد العامة وأحكام القانون المدنى تلزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة وملحقاتها بما في ذلك المرافق اللازمة للانتفاع بها على الوجه المتفق عليه في العقد • فإذا تعطل أى قدر من هذا الانتفاع كان المؤجر ملزما بإزالة العطل وتمكين المستأجر من الانتفاع الكامل (٢٠) (المادة ٥٨٦ مدنى) • فان لم يفعل

(٢٠) انظر في ذلك مؤلفنا في عقد الايجار ، الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٥

نبتى ١٥١ ، ١٥٦ ، ٣٢١ ، ٣٣٣ وما بعدها •

جاز للمستأجر أن يطلب اما التنفيذ الجبرى ، واما فسخ العقد ، واما نقص الأجرة بحسب اختياره . فإذا طلب المستأجر التنفيذ العيني الجبرى لا يجوز للمؤجر أن يتحاشى ذلك بأن يعرض نقص الأجرة أو تعويض المستأجر عن الحق أو المزية التى تعطلت . ويرتكز كل ذلك فى حكم القواعد العامة على اعتبار العقد شريعة المتعاقدين وعلى أن الأجرة التى تحدد بإرادة الطرفين الحرة هى المقابل التام لجميع الحقوق والمزايا التى يخولها العقد للمستأجر ، فلا صرر فى الزام المؤجر بالوفاء عينا بكافة التزاماته بما فى ذلك توفير المزايا العينية التى يحق للمستأجر الانتفاع بها بموجب عقده . غير أنه منذ أن جمدت الأجرة أو حددت تحديدا قانونيا بموجب التشريعات الاستثنائية المنظمة لايجار الأماكن ، وصاحب ذلك أو تلاه ارتفاع كبير فى مستوى الأسعار وتكلفة الترميمات أو المرافق التى ينتفع بها المستأجرون ، أصبحت الأجرة بعيدة عن أن تمثل مقابلا حقيقيا للانتفاع بالمكان المؤجر وسائر مرافقه التى ارتفعت تكاليفها ، فنشأت بسبب ذلك الاختلال فى التوازن بين الأجرة وما يقابلها من الانتفاع تلك المصاعب والمنازعات التى أشرنا اليها .

وقد اتجهت المحاكم فى فرنسا ، وكذلك المحاكم المصرية أحيانا نحو التخفيف من التزامات المؤجر بالقدر الذى يتناسب الى حد ما مع الأجرة المسموح له بها بموجب التشريعات الاستثنائية . غير أن الوسائل التى لجأت اليها فى ذلك كانت قانونيتها محل شك (٢١) ، بحيث لا يمكن التمويل عليها .

وكان من رأينا أنه يمكن أن نجد لهذه الصعوبة حلا فى المادة ٢٠٣ فقرة ثانية مدنى التى تقضى بأنه « اذا كان فى التنفيذ العيني ارهاق

(٢١) انظر عرض هذه الوسائل المختلفة وما يرد عليها من نقد ، فى مؤلفنا فى عقد الايجار ، المرجع سالف البيان .

للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان هذا لا يلحق بالدائن ضررا جسيما » ، إذ يمكن أن يعتبر ارهاقا للمؤجر الزامه بإجراء اصلاحات تتكلف نفقات كبيرة لا تتناسب البتة مع الأجرة المسموح له بها قانونا بحيث يكاد تكرر نفقات الصيانة يستنفد كل الأجرة . ويجوز اذن اعفاء المؤجر من التنفيذ العيني والاكتفاء بتعويض المستأجر عن ذلك بنقص الأجرة بنسبة نقص الانتفاع الناشئ عن تعطيل المزية التي كان يحق للمستأجر الانتفاع بها (٢٢) .

وقد أخذ المشرع بذلك صراحة في المادة ٢٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ سالفة الذكر ، فطبق في الفقرة الأولى منها ما تقضى به القواعد العامة والمادة ٥٦٨ فقرة أولى مدني مع بعض تعديلات طفيفة ، ونص في الفقرة الثانية على توزيع تكلفة اعادة الحق أو الميزة المعطلة بين المؤجر والمستأجر حيث تكون هذه التكلفة مرهقة للمؤجر ، ثم ناط بالجهة الادارية التي يعينها وزير الاسكان تنفيذ الأحكام الصادرة باعادة الحق أو الميزة المعطلة على نفقة المالك وخولها تحصيل هذه النفقات منه بالطريق الاداري (٢٣) .

وتختلف الفقرة الأولى من المادة ٢٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ عن حكم المادة ٥٦٨ فقرة أولى مدني في أنها تنص صراحة على اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بالاذن للمستأجر في اعادة الحق أو الميزة المعطلة على حساب المؤجر خصما من الأجرة في حين أن المادة ٥٦٨

(٢٢) مؤلفنا السابق الاشارة اليه نبذة ١٥٥ ص ٣٢٧ .

(٢٣) وقد عين وزير الاسكان بقراره رقم ٣٣٢ الصادر في ٣١ مايو ١٩٧٠ المجالس المحلية المختصة لتكون هي الجهة التي يجوز لها القيسام بتنفيذ الاعمال اللازمة لاعادة الحق أو الميزة التي يلزم بها المالك في مواجهة المستأجر بموجب الحكم الصادر في هذا الشأن وفقا للمادة ٢٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

فقرة أولى مدنى اكتفت بجعل ذلك من اختصاص القضاء عموماً ، الأمر الذى يترك لقاضى الأمور المستعجلة نفسه تقدير توافر الاستعجال الذى يخوله النظر فى الدعوى المرفوعة اليه أو عدمه ، فصار اختصاص قاضى الأمور المستعجلة بهذه الدعاوى جميعاً متعيناً بموجب القانون الخاص بحيث لا يجوز له أن يحكم فيها بعدم اختصاصه .

وتختلف عنها أيضاً فى أنها تخول القاضى (وهو دائماً قاضى الأمور المستعجلة كما تقدم) الخيار بين أن يأذن للمستأجر — بناء على طلب هذا الأخير — فى إعادة الحق أو المزية على حساب المؤجر خصماً من الأجرة المستحقة أو أن ينقص الأجرة بقدر قيمة الحق أو المزية المعطلة (٢٤) ، فى حين أن المادة ٥٦٨ فقرة أولى تترك الخيار

(٢٤) وسيجىء عند انكلام عن الفقرة الثانية من المادة ٢٠ الخاصة بالحالة التى تكون فيها تكاليف إعادة الحق أو الميزة المعطلة مرهقة للمؤجر ، أن للقاضى فوق الخيار المذكور فى المتن أن يأمر بالاعادة مع توزيع تكلفتها بين المؤجر والمستأجر . وقد جاء على لسان الأستاذ ضياء الدين داود فى أثناء مناقشة هذا النص فى مجلس الأمانة بجلسة ١٤ يولييه ١٩٦٩ ، تأييداً لسلطة قاضى الأمور المستعجلة فى الأخذ بأحد هذه الخيارات الثلاثة ، قوله : « واقع الأمر أن هذه المادة تتناول ببساطة أمر مستأجر حرم بشكل من الأشكال من ميزة من الميزات التى يقرر العقد حقه فى الانتفاع بها ، فاعطته لاستعادة الانتفاع بالميزة التى حرم منها الحق فى أن يلجأ الى قاضى الأمور المستعجلة كى يحقق له الانتفاع بهذه الميزة . ولقاضى الأمور المستعجلة أن يزن الأمر ويقرر أحد أمور ثلاثة : أن يأذن للمستأجر باعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر . أو أن ينقص الأجرة بقدر قيمة الميزة ، أو أن يوزع قيمة تكلفة إعادة هذه الميزة بين المالك والمستأجر اذا رأى أن إعادة هذه الميزة أو الحق ترهق المالك بحيث تخل بالتوازن بين المائد الذى يحصل عليه وبين ما سيتحمله نتيجة هذه الاعادة . والأمر فى جميع الأحوال متروك للقاضى ولا دخل لارادة الطرفين فيه ، ولا سبيل بالتالى لتحكم أحدهما فى الآخر » .

وعقب على ذلك السيد / عبد العاطى نافع قائلاً : « أرى أن المادة مصاغة صياغة جيدة جداً ، وأن أحكامها من الوضوح بحيث لا تحتل كل هذا النقاش ، فهى تنص على أنه لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أى ميزة كان ينتفع بها ، وتعطى لقاضى الأمور المستعجلة —

للمستأجر نفسه بحيث اذا اختار هو طلب التنفيذ العيني الجبرى على نفقة المؤجر لم يجز للمحكمة أن تحكم بانقاص الأجرة .

وتختلف عنها اخيرا فى أنها ترفع عن المستأجر واجب اعدار المؤجر باعادة الحق أو المزية المعطلة وتلقيه على عاتق المحكمة ذاتها اذا لم يقيم به المستأجر حيث تنص المادة ١/٢٠ على أن « ... لقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة باعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة أو انقاص مايقابلها من الأجرة ، وذلك بعد اعدار المؤجر باعادتها الى ما كانت عليه فى وقت مناسب » . اذ يفيد هذا النص أن المحكمة هى التى تعذر المؤجر باعادة الحق أو الميزة التى حرم منها المستأجر قبل أن تأذن هذا الأخير فى اعادتها على نفقة المؤجر . ويؤكد هذا المعنى نص الفقرة الأخيرة من المادة ذاتها التى تجيز للجهة التى تحدد بقرار من وزير الاسكان القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لاعادة الحق أو الميزة التى ألزم بها المالك بموجب

= الحق فى ان يأذن للمستأجر باعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة أو انقاص ما تقبله هذه الميزة من الأجرة . وهذا النص يعالج فى الواقع كل ما يمكن ان يثور بين المالك والمستأجر من خلاف حول النور والمياه واصلاح دورة المياه وغير ذلك . أما الفقرة الثانية التى اثارته كل هذا النقاش ، فهى تؤكد التعاون بين المالك والمستأجر فيما يرى القاضى أن فى تكليف المالك به وحده امرا يرهقه . وهذا مبدا يجب علينا أن نقره ونأخذ به لان هناك منازل لا يكفى ايجارها ثمننا لما تستهلكه من مياه . لهذا غائى ارى الموافقة على المادة كما اقترتها اللجنة » .

وقال السيد ابراهيم سيد قرشى فى ختام المناقشة « ان احكام هذه المادة تحقق العدالة وتكفل التوازن بين التزامات كل من المالك والمستأجرين واذا كان الجدل قد دار حول المصاعد واصلاحها ، فان هذا لا ينسبنا ان ثمة منازل قديمة تستهلك الوحدة السكنية فيها كمية من المياه يفوق ثمنها قيمتها الاجبارية . لهذا ارى الموافقة على المادة » .

ملحوظة للمؤلف : ان حالة الاماكن القديمة التى تستهلك مياهها بأكثر من قيمتها الاجبارية عالجها القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ فى المادة ٣/٢٥ منه (يراجع ما سيجىء بشأنها فى نبذة ٢٦٩) .

الحكم الصادر في هذا الشأن ، حيث أجاز التجاء هذه الجهة الى التنفيذ دون اعذار لاقتراضه حصول الاعذار من المحكمة قبل اصدار حكمها .

فاذا حصل المستأجر على الاذن بذلك جاز له أن ينفذ في الحال بنفسه أو بمن يتعاقد معه الأعمال اللازمة لاعادة الحق أو الميزة المعطلة في حدود حكم المحكمة ، وكان له بموجب هذا الحكم نفسه أن يخصم تكاليف الاعادة من الأجرة المستحقة . واذا نازعه المؤجر في قيمة هذه التكاليف ، كان الفصل في هذه المنازعة من اختصاص المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار باعتبار أن هذه المنازعة ناشئة عن تطبيق أحكام القانون ٥٢/١٩٦٩ (المادة ٤٠ من القانون) وليس فيها وجه للاستعجال .

أما اذا قام المستأجر باعادة الحق أو الميزة المعطلة دون أن يحصل على ترخيص قاضى الأمور المستعجلة في ذلك ، فإنه لا يكون له رجوع الا بدعوى الاثراء دون سبب وفي حدود ما وفره على المؤجر من نفقات كان الأخير ملتزما بها لاجراء الاعادة المذكورة . ولا يكون له خصم هذه النفقات من الأجرة المستحقة الا بعد أن يحكم له بها أو يتم الاتفاق على مقدارها ، فتصبح المقاصة جائزة بينها وبين دين الأجرة (٢٥) .

كل ذلك في الأحوال العادية التي تكون فيها تكاليف اعادة الحق أو الميزة المعطلة تكاليف معقولة تتناسب مع الأجرة المحددة للانتفاع بالعين المؤجرة ومرافقها .

أما اذا كانت هذه التكاليف باهظة أى مرهقة للمؤجر أو غير

(٢٥) راجع مؤلفنا في عقد الإيجار ط ٤ سنة ١٩٨٥ نبذة ١٥٦ ص ٣٢٢ والمراجع المشار إليها فيها .

متناسبة مع ما يخله العقار من أجرة ، فقد أخذت الفقرة الثانية من المادة ٢٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بمبدأ التوازن بين التزامات العاقدین ورفع الارهاق عن المدين أو توزيع التكلفة بين الطرفين (٢٦) ، فقضت بأنه يجوز في هذه الحالة للقاضي (قاضي الأمور المستعجلة المطلوب منه الاذن بأعادة الحق أو الميزة المعطلة) أن يوزع تكلفة الاعادة على كل من المؤجر والمستأجر ، لأن هذا أدنى الى تحقيق العدالة بتمكين المستأجر من الحق أو الميزة مع تحميله بقدر من النفقات اللازمة لذلك منعا من ارهاق المؤجر بتحميله تكاليف الاعادة كلها ، طالما أن الفرض أن هذه التكاليف باهظة أو لا تتناسب مع الأجرة المحددة .

غير أنه يلاحظ أولا أن طلب اعادة الحق أو الميزة المعطلة رخصة مقررة لصلحة المستأجر ، فإن نزل عنها واكتفى بطلب نقص الأجرة ، لم يكن للقاضي أن يأمر بأعادة الحق أو الميزة المعطلة في مقابل تحميل المستأجر بجزء من نفقات هذه الاعادة .

(٢٦) ورد على لسان السيد ضياء الدين داود أثناء مناقشة هذا النص في مجلس الأمة بجلسة ١٤ يولييه ١٩٦٩ قوله : « أما الفقرة الثانية من المادة ، فهي تؤكد نظرية التوازن الاقتصادي في العقد . لأنها تعطي المستأجرين الاستفادة بميزة كانوا ينتعمون بها ، عن طريق الاشتراك مع المالك في مصاريف اعادة طالما كان في تكليف المالك وحده باعادتها اخلال بالتوازن الاقتصادي للعقد . ولأضرب مثلا : عبارة قديمة متألدة تبلغ العائد منها مائة جنيه ، بها مصعد قديم يحتاج اصلاحه الى تكاليف تبلغ ٥٠٠ جنيه . يعطى مشروع القانون في مثل هذه الحالة للمستأجر وفقا لاحكام هذا النص الخيار بين أمرين أن يشترك مع المالك في تحمل تكاليف المصعد ، أو خفض الإيجار بها يوازي الحرمان من ميزة استعماله . والقول بغير هذا يؤدي الى حرمان المالك من عائد عقاره وقتنا طويلا ، لينتفع المستأجر بميزة من ميزات عقده . وفي هذا اخلال بين التوازن الذي تحرص المبادئ القانونية العامة على كمالته لطرفي العقد » .

فقال السيد رئيس المجلس : إن حكم هذه المادة مرتبط بنظرية التوازن الاقتصادي في العقد وهي نظرية لها اصول ويترتب عليها نتائج تتصل بنقطة تكلفة الاعادة بالذات . وهناك فكر قانوني يحدد هذه الأمور .

ويلاحظ ثانيا أنه اذا كانت الميزة المعطلة ميزة مشتركة بين جميع مستأجري العقار الواحد أو فريق منهم وطلب بعضهم فقط اعادة الميزة المعطلة ، فتكون العبرة بارادة أغلبية المستأجرين الذين يشتركون في هذه الميزة . فان طلبت أغليبتهم الاعادة ، كانت للقاضي الخيارات التي تقدم ذكرها ، بما في ذلك توزيع التكلفة بين المؤجرين وجميع المستأجرين ولو أدى الأمر الى ادخالهم في الدعوى ليسمعوا الحكم بالزامهم بنصيبهم من التكاليف (٢٧) . وان كان طالبو الاعادة أقلية . لم يجز للقاضي أن يحكم بها اذا كان حكمه سيضيف أى التزام جديد على عاتق سائر المستأجرين الذين يكونون الأغلبية .

وأخيرا جاءت الفقرة الثالثة من المادة ٢٠ من ق ١٩٦٩/٥٢ بحكم يجيز للجهة التي تتحدد بقرار من وزير الاسكان والمرافق — وهي قد تحددت بالقرار رقم ٣٣٣/١٩٧٠ بأنها المجالس المحلية — أن تتولى هى تنفيذ الحكم الصادر من قاضى الأمور المستعجلة ، أى أن تقوم بالأعمال اللازمة لاعادة الحق أو الميزة التي حكم باعادتها ، وذلك على نفقة المالك ، على أن تقتضى تلك الجهة النفقات منه بالطريق الادارى ، أى طبقا لأحكام واجراءات قانون الحجز الادارى . ومن المعلوم أنها طريق ميسرة تسهل لجهة الادارة تحصيل مطلوباتها .

وقد استحدثت المشرع اسناد تنفيذ الأحكام الصادرة في هذا الشأن

(٢٧) وجاء على لسان السيد مقرر مشروع القانون في جلسة مجلس الامة المنعقدة في ١٤ يولييه ١٩٦٩ أن المقصود بهذه العبارة ، عبارة الفقرة الثانية من المادة ٢٠ ، المباني القديمة التي أصبحت قيمة عاندها بعد التخفيضات المختلفة ضئيلة مما يجعل التزام المؤجر باصلاحها أو تجديدها مرهقا له لعدم تناسبه مع العائد الذى يحصل عليه من عقاره ، ففى مثل هذه الحالة يجوز للقاضى اذا رأى أن اصلاح المصعد أو أى مرفق غيره من مرافق المنزل من شأنه ارهاق المالك بالنظر الى ضالة العائد اليه من المبنى ، أن يوزع القيمة بين المالك والمستأجرين .

الى جهة يعينها وزير الاسكان والمرافق ، ليستغنى بذلك عن فرض الحراسات الكثيرة التي كان القضاء يضطر الى فرضها لاجراء عمليات الاصلاح اللازمة ، حيث دلت التجربة على أن فرض الحراسات لم يحقق الغرض منه وبقيت مصاعد عمارات كثيرة معطلة بالرغم من تعيين حراس قضائيين لمراقبة ادارة تلك المصاعد وسلامة تسييرها .

ويلاحظ أن النص جرى بأنه يجوز للجهة الادارية المذكورة القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة ... الخ ، أى أنه لم يقصر سلطة تنفيذ هذه الأعمال على تلك الجهة ، وانما جعل اختصاصها جوازيًا ، ومؤدى ذلك أن الأصل أن للمستأجر الصادر لمصلحته الحكم أن يقوم هو بتنفيذه ، الا اذا رأى هو أن يعفى نفسه من هذه المهمة وأن يكلها الى الجهة الادارية المذكورة ، أو رأى قاضى الأمور المستعجلة ذلك ونص عليه في حكمه .

ويجوز التساؤل عما اذا كان للجهة المذكورة في غير هاتين الحالتين أن تتقدم هي لتنفيذ ذلك من تلقاء نفسها أو بناء على طلب مستأجر آخر في العقار ذاته تكون له مصلحة في تنفيذه . والرأى عندى أنه يجوز لها ذلك دون أن يعترض عليها بنسبية الأحكام القضائية . وذلك لأن تفويض المشرع الجهة المذكورة في تنفيذ الأحكام لم يقصد به مصلحة المستأجر رافع الدعوى فحسب ، وانما قصدت به مصلحة عامة هي تيسير تحقيق الانتفاع الكامل بمرافق الأعيان المؤجرة محافظة على الثروة القومية من جهة وصيانة لحقوق المستأجرين من أقرب سبيل ... فهي بمثابة جهة تنفيذ عامة ، وليست مجرد ممثلة للخصم المحكوم لصالحه (٢٨) . هذا فضلا عن أن الجهة المذكورة اذا

(٢٨) قارن عكس ذلك العطار ط ١ ص ٣٠٢ و ص ٦٢٧ هـ ،
وعزى البكرى ج ١ سنة ١٩٨٢ ص ٤٠١ .

تتدخل في ذلك ، فانما تقوم باجراء لازم ضرورى عرض أمره على القضاء فأقره ، فليس للمؤجر أن يشكو من تنفيذ ما أمر به القضاء لأنه تنفيذ يحقق نفعاً عاماً ومقضى به ضده ، فعليه أن يتحملة وليس له أن يتضرر من قيام الجهة الادارية به طالما أنه لا يبدى استعداداً لتنفيذه بنفسه .

وقد أوردت المادة ٢٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ مثل أحكام المادة ٢٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ مع بعض فروق طفيفة نوجزها فيما يلى :

(أ) لا فرق بين حكم الفقرة الأولى من المادة ٢٨ من القانون الحالى وحكم الفقرة الأولى من المادة ٢٠ من القانون السابق .

(ب) كانت الفقرة الثانية من المادة ٢٠ سألغة الذكر تخول قاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر باعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصماً من الأجرة المستحقة أو أن ينقص ما يقابلها من الأجرة ، أما الفقرة الثانية من المادة ٢٨ من القانون الحالى فلا تدع للقاضى المستعجل هذا الخيار ، حيث حذف منها النص الذى يخول القاضى انقاص الأجرة ، فأصبح متعيناً على قاضى الأمور المستعجلة اذا ما رفع اليه الأمر وثبت لديه حرمان المستأجر من حق أو ميزة كان ينتفع بها أن يأذن للمستأجر باعادة الحق أو الميزة على نفقة المؤجر طالما أن اعادتها ممكنة .

(ج) أما اذا تبين عدم امكان اعادة الحق أو الميزة ، فالمادة ٢٨ من القانون الحالى توجب فى فقرتها الرابعة اللجوء الى المحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار ، لا للمالى قاضى الأمور المستعجلة ، حتى تحكم بناء على طلب المستأجر بانقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة .

(د) أما اذا أصبح التزام المؤجر مرهقاً أو غير متناسب مع ما

يفله العقار من أجرة ، غفى هذه الحالة يجيز كلا القانونين للقاضى أن يوزع تكلفة الاعادة على كل من المؤجر والمستأجر .

٢٥٨ - (و) التزام المالك المؤجر باقامة خزانات للمياه مزودة بالظلمبات والمواسير اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى - من أهم الميزات التى يحق للمستأجر أن يعتمد على توافرها فى العين المؤجرة توافر المياه بها بالقدر المناسب للاستهلاك . غير أن ازدياد عدد السكان فى العهد الأخير وتضاعف عدد المباني وبخاصة مع الزيادة فى ارتفاعها لضرورة التوسع العمودى فيها وعدم الاكتفاء بالتوسع الأفقى ، زاد من استهلاك المياه فى المدن الكبيرة كالقاهرة والاسكندرية وأضعف تدفقها فى المواسير وحال فى الكثير من الأحوال دون وصولها الى الأدوار المرتفعة ، الأمر الذى أثار العديد من الشكاوى من جانب السكان فى مختلف الأحياء ، مما دعا الحكومة الى علاج ذلك من طريق إلزام المالك بإنشاء خزانات للمياه فوق أسطح العماائر وتركيب ظلمبات عليها لرفع المياه اليها حتى يسيل الماء فى وفرة وفى يسر من تلك الخزانات الى سائر أدوار المبنى ، فأدرجت فى مشروعها لتعديل أحكام القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ اقتراحا باضافة مادة من فقرتين تلى المادة ٢٥ تحمل رقم ٢٥ مكرر وتنص على ما يأتى :

« على ملك المبنى المؤجرة كلها أو بعضها أن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الظلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى ، وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه وموافقة المجلس المحلى اختص - وتطبق أحكام المادة ٣٦ من هذا القانون بالنسبة الى المبالغ التى ينفقها الملاك فى سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه بالفقرة السابقة » .

وجاء في المذكرة الايضاحية المرافقة لهذا المشروع تعليقا على النص المقترح اضافته بهذه المادة قولها : « ولما كان توصيل المياه الى المستأجرين في سهولة ويسر يعتبر أمرا حيويا بالنسبة لهم ، ونظرا لما هو ملموس في الوقت الحاضر من كثرة شكاوى المستأجرين من ضعف المياه خاصة في الأدوار العليا وفي أوقات الصيف التي يشتد فيها الطلب على المياه ، وبالرغم من أن تشريعات تنظيم المباني تجيز للمطليات منذ عام ١٩٧٠ أن تفرض على طالبي التراخيص اقامة الخزانات وتركيب الطلبات اللازمة لتوفير المياه لأدوار المبنى وأن تكون مواسير المياه ذات أقطار كافية تسمح بالتصرف المناسب للاستهلاك ، الا أن هذه التشريعات تخاطب أصحاب المباني المستجدة وعند طلب الترخيص باقامتها . لذلك بقيت المباني المنشأة قبل هذا التاريخ أو المنشأة بعد ذلك ولم تشترط المطليات فيها هذه الشروط غير مخاطبة بتلك الأحكام الأمر الذي أثار شكاوى المستأجرين وتضررهم وكثرت معه مطالبتهم بضرورة توفير هذه الخدمة اليهم دون معاناة .

» لذلك تضمن المشروع النص على إضافة مادة ٢٥ مكررا توجب في المباني المؤجرة كلها أو بعضها اقامة الخزانات وتركيب الطلبات واستخدام المواسير التي تكفل توفير المياه لأدوار المبنى وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على المياه وموافقة المجلس المحلى المختص .

» ونظرا لأن هذا الالتزام الذي يفيد منه المستأجرون يلقي أعباء مالية جديدة على الملاك لم يرد بها نص من قبل ، لذلك وتحقيقا للعدالة فقد حرصت المادة الجديدة على النص على أن تسرى على المبالغ التي تتفق في سبيل تنفيذ هذا الالتزام أحكام المادة ٣٦ من القانون ، تلك المادة التي تجعل اعتماد هذه المبالغ منوطا بالجهة الادارية المختصة بسئون التنظيم والتي تجيز زيادة الأجرة السنوية بمقدار ١٢٪ من

قيمة المبالغ المعتمدة بما لا يجاوز ٥٠٪ من القيمة الايجارية • وغنى عن البيان أن هذا الأسلوب يوفر من ناحية لدى المالك الحافز على القيام بهذه الأعمال ويوزع من ناحية أخرى أعباءها على كافة المستأجرين المستفيدين وبذلك يكون نصيب كل منهم في الحدود المعقولة التى لا ترهقه » •

وقد أقرت لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب إضافة هذه المادة بنصها وأثبتت ذلك في تقريرها الى السيد رئيس مجلس الشعب بتاريخ أول يولييه ١٩٧٦ ، غير أنه نظرا لأنه لم يتسن اقرار هذا المشروع قبل غرض الدور التشريعى الأخير لمجلس الشعب ، انتهز الحاكم العسكرى فرصة اصداره الأمر رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ ، غرضه في المادة ١١ منه نص المادة ٢٥ مكررا سالف الذكر الذى كانت لجنة الاسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب قد أقرت اضافته الى القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ •

وقد نصت المادة ١٥ من الأمر العسكرى سالف الذكر على عقاب المالك الذى يخل بهذا الالتزام بغرامة لا تزيد على خمسمائة جنيه • ويبين من هذا النص أنه جعل تطبيقه منوطا بصدر قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه وموافقة المجلس المحلى المختص يحدد فيه المناطق التى يطبق فيها وقواعد وشروط تطبيقه •

وقد نظر الحاكم العسكرى الى المبالغ التى ينفقها المالك فى سبيل تنفيذ هذا الالتزام باعتبارها عبئا اضافيا يقع على عاتقهم ، كما تقع عليهم أيضا نفقات الترميم والصيانة ، فأجرى عليها نفس الحكم المقرر لهذه الأخيرة فى المادة ٣٦ من القانون ٥٢/١٩٦٩ ، ومقتضاه ثبوت الحق للمؤجر فى أن يتقاضى زيادة فى الأجرة السنوية بنسبة ١٢٪ من قيمة المبالغ التى أنفقها تنفيذا لهذا الالتزام بشرط ألا تتجاوز هذه

الزيادة ٥٠٪ من القيمة الايجارية (أنظر ما سيجىء فى نبذة ٢٥٩) •

وقد أخذ القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بذلك حيث نص فى المادة ٣٨ منه على أن : « يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى ، وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه •• وإذا امتنع المالك عن التنفيذ تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ٦٠ من هذا القانون دون حاجة الى العرض على اللجنة أو المحكمة •

» وتطبق أحكام المادة ٦١ بالنسبة الى المبالغ التى ينفقها الملاك فى سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه بالفقرة السابقة •

» ويحظر على شاغلى العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه الى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة على مرفق المياه ، وفى حالة المخالفة تتم ازالة أسباب المخالفة اداريا وعلى نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة •

وتنص المادة ٥٥ من القانون ذاته على أعمال الصيانة والترميم التى يلزم بها المؤجر وتحيل على قرار وزارى يحدد هذه الأعمال •• وقد حددتها المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار رقم ١٩٧٨/٩٩ بأنها تشمل اصلاح وترميم خزانات وطلبات المياه الصحية للمياه والصرف ، سواء منها المكشوفة أو المدفونة واستبدال الأجهزة والأدوات التالفة بها وتنص المادة ٦١ من القانون على تحميل المستأجر زيادة فى الأجرة السنوية بنسبة ٢٠٪ من مصروفات تلك الأعمال •

وقد ألغى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في المادة ٩ منه (الفقرة الأخيرة) نص المادة ٦١ آنفة الذكر ، وكذلك المادة ١٣ من قانون ٧٨ لسنة ١٩٧٤ اكتفاء بالتنظيم الذي وضعه في المادة ٩ منه لأعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني (راجع ما تقدم في هذا الخصوص) •

الباب الثالث

القيود التى يقيد بها التشريع الخاص حقوق المستأجر

والالتزامات الخاصة التى يفرضها عليه

المصل الأول

القيود التى يقيد بها التشريع الخاص حقوق المستأجر

٢٥٩ — تقييد حقوق المستأجر — لا شك فى أن حق المستأجر فى الانتفاع بما قرره التشريع الخاص ببيجار الأماكن من امتداد العقد امتدادا قانونيا تحده الأسباب التى تقدم أنها تسوغ للمؤجر طلب الاخلاء والتى يترتب عليها بوجه خاص التزام المستأجر بدفع الأجرة فى مواعيدها والتزامه بعدم انتأجير من الباطن والتزامه بعدم استعمال العين استعمالا يضر بسلامة المبنى ... الخ .

غير أن التشريع الخاص المذكور لم يكتف بهذه القيود ، بل ضيق من حقوق المستأجر المستمدة من القانون العام فى ناحيتين أخريين ، الأولى عامة ، والثانية خاصة بالموظفين .

٣٦٠ — (١) تحريم احتجاز مسكنين فى بلد واحد — الأصل أن للمستأجر أن يحتجز ما يشاء من المساكن فى أى بلد يريده ، غير أنه لأن هذا الأصل لا يمكن التسليم به مع قيام أزمة المساكن ، رأى المشرع

ضرورة الحد منه ، فنص في المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ز) وهي المفابلة للمادة ١٠ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وللمادة ١/٥ من القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ (على تحريم احتجاز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد دون مقتض . وظاهر أن هذا الحظر خاص بالمساكن فقط : فلا يسرى على الأماكن الأخرى المؤجرة لغير السكن كالمكاتب والعيادات والمتاجر والمصانع ... الخ (١) .

والمقصود بالمسكن ما يستعمل في سكن الشخص ولو شمل وحدتين متلاصقتين ، ولو كان لكل منهما عقد ايجار مستقل مادامت قد اتجهت ارادة المتعاقدين على اعتبارهما مسكنا واحدا . وإذا تمسك المستأجر بذلك ، تعين على المحكمة التحقق من اتجاه قصد العاقدین الى ذلك أو عدمه : ويعتبر اغفالها ذلك قصورا يبطل حكمها (١مكرر) .

وإذا دفع في الدعوى باحتجاز المختصم فيها مسكنا آخرأ في نفس البلد غير عين النزاع : وقدمت المستندات المؤيدة لهذا الدفع ، تعين على المحكمة أن تبحث هذا الدفع والمستندات التي يستند اليها وأن تقول كلمتها فيها والا شاب حكمها القصور (١مكرر) . ولكن لأن هذا الدفاع يخالطه واقع ، لا يجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض (١مكرر) . وكذلك تحدى الخصم باحتجازه شقة النزاع لغير

(١) نقض مدني ٨ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٩٩٥ سنة ٥١ ق ، ٢ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٤١٠ سنة ٥٢ ق ، وراجع نبذة ١٧٨ .

(١مكرر) نقض مدني ٢٦ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٥٩ سنة ٥٧ ق (مجموعة الكتب الفني للمستشار عبد المنعم الدسوقي ١٩٨٧/ ٨٨ اجازات ص ١٥٨) : نقض مدني ٢٨ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣١١١ سنة ٥٧ ق . ٣٠ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٢٠٢ سنة ٥٢ ق . (١مكرر) نقض مدني ١٢ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٥١ ق .

(١مكرر) نقض مدني ١٧ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٠٢ سنة ٥١ ق .

غرض السكتى (١مكرر) •

ويجب أن يثبت المؤجر أن المستأجر يحتجز سكنا آخر غير السكن الذى أجره انيه • وقضى بأنه لا يجدى فى اثاث السكن الآخر اعلان المستأجر فيه بالأوراق القضائية أو نقل تليفونه فى العنوان الذى ذكره المؤجر، اذ لا يستشف من كل ذلك اتخاذ هذا العنوان محلا لإقامته بصفته مستأجرا لتلك العين ، بما مفاده بأن الحكم لم ير فى أقوال الشهود والمستندات المقدمة من المؤجر والأوراق القضائية ، ما يؤيد أن المطعون ضده قد احتجز العين التى أعلن بها ونقل إليها تليفونه بصفته مستأجرا لها حتى يتحقق بذلك الاحتجاز الممنوع قانونا بالمعنى السالف ذكره (١مكرر) • وقد قررت محكمة النقض بتاريخ ١٦ يناير ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٣٦٧ سنة ٤٨ ق أن هذا الذى انتهى اليه الحكم سائغ ، وله أصله الثابت بالأوراق ، ولما كان الطاعنون لم يدعوا أن المطعون ضده مالك لتلك العين فان النعى لا يعدو أن يكون مجرد جدل موضوعى فى تقدير الدليل بما لا يجوز اثارته أمام محكمة النقض •

وحددت محكمة النقض مناط الاحتجاز فى هذا الصدد بأن ينفرد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين أو المساكن التى أبرم عقود ايجارها (١مكرر) • ويكفى أن يكون المستأجر مستأجرا المكان

(١مكرر) نقض محنى ٨ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٨٠٤ سنة ٥٢ ق •

(١مكرر) استئناف القاهرة ١٠ يونيه ١٩٧٨ فى الاستئناف رقم ١٨٤٨ سنة ٩٥ ق وقد طعن فى هذا الحكم بالنقض فى الطعن رقم ١٣٦٧ سنة ٤٨ ق •

(١مكرر) نقض محنى ٢ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢١٠١ سنة ٥٧ ق ، ١٤ ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٩٧٥ سنة ٥٨ ق ، ١١ يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٣٢٣٦ سنة ٥١ ق ، اول مارس ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٨ سنة ٥٢ ق •

باسمه دون أن تكون له سيطرة مادية عليه ، فإذا استقل بعض أقاربه المبيينين في المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأحد المسكينين استقلالا فعليا لا شبهة فيه ، فإنه يرتفع عنه الحظر المنصوص عليه في المادة ٨ سالفه الذكر لتوافر مقتضى الاحتجاز (١مكرر) .

كما لا يكفي مجرد الإقامة في المسكن لاعتبار المقيم محتجزا المسكن قانونا إذا كان آخرون يستقلون به فعليا (١مكرر) .

وحكم بأنه إذا امتد عقد المستأجر الأصلي بعد وفاته الى زوجته وولديه ثم قضى باخلائهم لاحتجازهم مسكنا آخر بذات المدينة ، فإن اغفال الحكم المطعون فيه دفاعهم بأن الزوجة هي المستأجرة للمسكن الآخر والتي تنفرد بالسيطرة المادية والقانونية عليه دون ولديه يعتبر قصورا مبطلا (١مكرر) .

ويفترض ذلك أن كلا المسكينين صالحا للسكن أو تم تهيئتهما للسكن ، فيرتفع الحظر عن الأماكن التي لا تصلح للسكن كالتعاقد على مسكن لم يتم بناؤه (١مكرر) . أو لم يهيا بعد للسكن (١مكرر) .

(١مكرر) نقض مدني ٢٢ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ٢٢١٥ سنة ٥٤ ق .

(١مكرر) نقض مدني ١٦ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٦٤٨ سنة ٥٨ ق ، ٢٨ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٧٠٨ سنة ٥٢ ق ، ٢٠ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٦٥١ سنة ٥٢ ق ، ٢٧ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٣٥٨ سنة ٥٢ ق .

(١مكرر) نقض مدني ٢٠ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٦٥١ سنة ٥٢ ق .

(١مكرر) نقض مدني ١٨ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٤٦ سنة ٥٢ ق .

(١مكرر) نقض مدني ٢٤ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٣٥ سنة ٥٧ ق .

ويحسب في الاحتجاز المحظور . ما يحتجزه الشخص ذاته ، فلا يدخل فيه ما تحتجزه زوجته (١ مكرر ١٢) أو أولاده القصر (١ مكرر ١٣) . ويقع على عاتق طالب الإخلاء للاحتجاز أن يثبت احتجاز المدعى عليه أكثر من مسكن في البلد الواحد ، ومتى قدم دليله على ذلك ، يكون للمدعى عليه النفي ، ويكون كل من الإثبات والنفي في هذا الشأن بكافة الطرق بما فيها البينة والقرائن ، ويكون تقدير اثبات واقعة الاحتجاز أو نفيها من سلطة قاضي الموضوع وحده دون رقابة عليه من محكمة النقض متى أقام تقديره على أسباب سائغة (نقض مدني ٢٢ يونيه ١٩٨٩ في الطعن رقم ٩٩٧ سنة ٥٣ ق) .

ومتى ثبت الاحتجاز ، كان للمدعى عليه دفع الدعوى باثبات المقتضى ، ويدخل تقدير المقتضى أو عدمه في سلطة قاضي الموضوع دون رقابة عليه متى أقام تقديره على أسباب سائغة (نقض مدني ٩ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٩٨٢ سنة ٥٨ ق ، ٢٧ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٧٥٨ سنة ٥٢ ق . ٣٠ يوليه ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٧٨٦ سنة ٥٣ ق) .

ويعتبر احتجازا للمسكن شغل المستأجر إياه بنفسه أو تاجيره إياه من البساطن ، سواء أجره مفروشا أو خاليا ولو بتصريح من المالك (٢) . ولا يعتبر احتجازا ما يؤجره الشخص من أملاكه سواء

(١ مكرر ١٢) نقض مدني ٨ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٩٩٥ سنة ٥٠ ق ، ٢٧ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥٢١ سنة ٥٠ ق ، ٢٦ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٥١٤ سنة ٥٢ ق ، ٨ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٥١٢ سنة ٥٢ ق ، ١٢ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٠٥ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه أن احتجاز كل من الزوجين مسكنا في البلد الواحد وأقامتهما معا في أحدهما لا يدخل في هذا الحظر .

(١ مكرر ١٣) نقض مدني ٢٧ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٩٥ سنة ٥١ ق .
(٢) نقض مدني ١٤ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٢١٣ ، ١٣٩٤ =

مفروشا أو خاليا عملا بالرخصة المخولة له بالمادة ٣٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (٢مكرر) .

٢٦٠ — المقصود بالبلد الواحد في شأن حظر احتجاز مسكنين —

انقسم الرأي فيما يتعلق بالمقصود بالبلد الواحد في تطبيق حكم المادة ١/٨ سالف الذكر ، وبخاصة بالنسبة لمدينة القاهرة ومدينة الجيزة ومدينة شبرا الخيمة ، هل تعتبر كل منها بلدا واحدا بحيث لا تتحقق مخالفة الحظر المنصوص عليه في تلك المادة الا اذا كان المسكان اللذان يحتجزهما الشخص الواحد واقعين داخل مدينة واحدة من هذه المدن الثلاث ، أم تعتبر هذه المدن الثلاث مكونة بلدا واحدا هو القاهرة الكبرى بحيث تتحقق المخالفة ولو كان الشخص يحتجز مسكنا في محافظة القاهرة ومسكنا آخر في أحد أحياء مدينة الجيزة أو في مدينة شبرا الخيمة ؟

غذبت الى الرأي الأول محكمة النقض الجنائية في حكمها الصادر بتاريخ ٢٣ فبراير سنة ١٩٨١ في الطعن رقم ١٦٤٦ سنة ٥٠ ق ، وقالت في أسباب حكمها بعد أن استعرضت نصوص المادتين ١/٨ و ٢٦ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ : « ولما كان البين من قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٩٧ سنة ١٩٧٠ الذي يشير اليه الطاعن أنه خاص بتبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وأنه قد نص في الفقرة الأولى من مادته الثانية على أنه « يجوز بأحياء كل من مدينتي القاهرة والاسكندرية تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين بسبب ظروف

= سنة ٤٩ ق . مجلة القضاة يناير — ابريل ١٩٨١ ص ٢١٨ ، وايضا ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٤١ سنة ٥١ ق .

(٢مكرر) نقض مدني ٢٧ ابريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٣٥٠ سنة ٥٢ ق

العمل اذا كانت مقار أعمالهم تبعد عن مجال اقامتهم • وفي تطبيق هذا الحكم تعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة — الجيزة — شبرا الخيمة) مدينة واحدة » ، مما مفاده أن اعتبار مدن القاهرة والجيزة وشبرا الخيمة مدينة واحدة خلافا للأصل ، انما يكون بصدد تبادل الشقق السكنية بين مستأجر وآخر دون غيره ، وهو ما لا يجوز التوسع في تفسيره أو القياس عليه • يؤكد ذلك أنه بالرجوع الى مضبطة مجلس الأمة الجلسة التاسعة والثلاثون في ١٣ يوليه ١٩٦٩ عند عرض الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ وهى مطابقة للفقرة الأولى من المادة ٨ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ المشار اليه اقترح أحد أعضاء المجلس اعتبار القاهرة الكبرى بلدا واحدا ليسر الانتقال بين القاهرة والجيزة أو بين شبرا وشبرا الخيمة ، فلم يوافق المجلس على هذا الاقتراح ، مما لا محل معه للقول به •

غير أن الدائرة المدنية لمحكمة التناقض خالفت هذا النظر وأخذت بعكسه في عدة أحكام تالية ابتداء من حكمها الصادر في ٣١ مارس سنة ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٥٧٤ لسنة ٥٠ ق والذي قالت فيه (١) : ٠٠٠ ان النص في كل من الفقرة الأولى من المادة ٥ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٨ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه لايجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض ، يدل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على أن المشرع حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر يقتضيه ، واذ استهدف المشرع من النص توفير المساكن ، فانه يحق لكل ذى مصلحة مالكا كان أو طالب سكن أن يتمسك به • ويبين من مناقشات مجلس

(١) نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٥٧٤ لسنة ٥٠ ق مجلة القضاء يناير — يوليه ١٩٨٤ ص ٣٥٣ ، وتلاه في هذا المعنى أيضا نقض مدنى ١٤ يناير ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢٥٠٨ لسنة ٥٥ ق .

الأمة لمشروع القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن أحد الأعضاء اقترح أن يضاف الى المادة ٥ منه آتفة الذكر عبارة أن القاهرة الكبرى تعتبر مدينة واحدة ، لأن الانتقال بين القاهرة والجيزة وشبرا الخيمة لا يستغرق سوى وقت ضئيل . وقد وافق أعضاء المجلس على اعتبار القاهرة الكبرى مدينة واحدة دون حاجة الى اضافتها الى نص المادة ٥ اكتفاء باثبات هذه الموافقة في محضر الجلسة ، مما مفاده أن المشرع اعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة . الجيزة . شبرا الخيمة) بلدا واحدا في حكم هذه المادة . ويؤيد اتجاه المشرع الى الأخذ بهذا النظر مانص في الفقرة ٣ من المادة ٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه في البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر ، وذلك في البلاد وبين الأحياء ، وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والاجراءات والضمانات التي يحددها قرار من وزير الاسكان والمرافق . وقد أصدر وزير الاسكان والمرافق بناء على هذا التفويض التشريعى القرار رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ ناصا في مادته الثانية (٢) على أنه : « يجوز بأحياء كل من مدينتى القاهرة والاسكندرية تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين بسبب ظروف العمل اذا كانت مقار أعمالهم تبعد عن محال اقامتهم . وفي تطبيق هذا الحكم تعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة . الجيزة . شبرا الخيمة) مدينة واحدة . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنين تمسكا بأن المطعون ضده يحتجز مسكنا بشبرا الخيمة غير مسكن النزاع القائم بمصر الجديدة ، وأن الحكم المطعون فيه لم يعم ببحت هذا الدفاع وتمحيصه ومدى توافر المقتضى لاحتجاز المسكنين الكائنين في بلد واحد فانه يكون مشوبا بالقصور في التسبيب بما يستوجب نقضه ، دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن (٣) .

(٢) يلاحظ ان هذا القرار صادر تنفيذا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وليس للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .
(٣) وفى هذا المعنى العطار ط ٢ ص ٦٢٣ ، واستئناف القاهرة

وكنا في الطبعة الثامنة من هذا الكتاب (ج ٢ ص ٤٦٤ وما بعدها) قد أخذنا بهذا الرأي وفقدنا الحجج التي قام عليها حكم الدائرة الجنائية المشار اليه آنفا .

ثم عرضت هذه المسألة مرة أخرى على الدائرة المدنية في الطعن رقم ١٣٨٤ سنة ٥٦ ق ووجدت هذه الأخيرة نفسها أمام تعارض حكمي الدائرتين الجنائية والمدنية في شأنها ، فقررت عملا بنص الفقرة الأخيرة من المادة ٤ من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ إحالة الطعن الى الهيئة العامة للمواد الجنائية والهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية وغيرها مجتمعين ، وأصدرت فيها الهيئتان المذكورتان مجتمعتين حكمهما بتاريخ ٣٠ مارس سنة ١٩٨٨ مغلبة رأي الدائرة الجنائية الصادر في ٢٣ فبراير سنة ١٩٨١ على الرأي المخالف الذي أخذت به الدائرة المدنية الصادر في ٣١ مارس سنة ١٩٨٣ وما جرى مجراه اذ قالت :

« ومن حيث أن الشارع حدد في كافة التشريعات المتعاقبة في شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين النطاق المكنى لسريان أحكامها ، فنص في المادة الأولى من كل من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٥ والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على سريان أحكامهما على : « المدن والجهات والأحياء المبينة في الجدول المرافق ٥٥٠ » ، ثم استحدث القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ تعديلا للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أصبحت بمقتضاه المناطق الخاضعة

= الدائرة ٢١ بتاريخ ١٨ يناير ١٩٨٢ في الاستئناف رقمي ١٤٤٣ - ١٥١٤ لسنة ٩٧ ق ، وقرب في هذا المعنى نقض مدني ١٢ يونيو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٦١٦ - ٣٠١ الذي تقدمت الاشارة اليه بمناسبة القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٩ بشأن المهجرين من محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس ... الخ ، ونقض ١٢ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧١٢ لسنة ٥٢ ق .

لأحكامه هي : « عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ ، أما القرى فلا تسرى عليها أحكام هذا القانون الا بقرار من وزير الاسكان والمرافق ٠٠٠ » ، ولما أصدر الشارع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، التزم في المادة الأولى منه نهجه السابق في تحديد البلاد التي تسرى عليها أحكامه . كما التزمه في المادة الأولى من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ محيلا الى أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي الذي حل محل قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ ، ولما كانت الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي يحكم واقعة الدعوى — وهي المقابلة لنص المادة العاشرة في كل من القانونين السابقين رقمي ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمادة الثامنة من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — تنص على أن « لايجوز للشخص أن يحتجز في البد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى » ، وكان القرار الجمهوري رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ — الصادر نفاذا للمادة الأولى من قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ — قد نص على تقسيم الجمهورية الى محافظات ومدن وقرى وفقا للجداول المرافقة للقرار والمتضمنة أسماء المدن والقرى في كل محافظة ، فان مفاد تلك النصوص مجتمعه أن لفظ « البلد » الذي لايجوز للشخص احتجاز أكثر من سكن فيه انما ينصرف الى المدينة أو القرية وفقا للبيان الوارد بالجداول المرافقة للقرار الجمهوري المشار اليه ، وهو ما يتأدى الى أن البلد الواحد لا يعدو مدينة واحدة أو قرية واحدة اعتبارا بأن كل وحدة منها لها كيانه المستقل عن الوحدات الأخرى المجاورة لها وفقا لأحكام قانون نظام الحكم المحلي . يؤكد هذا النظر أنه بالرجوع الى مضبطة مجلس الأمة في جلسته المعقودة بتاريخ ١٣ من يولييه سنة ١٩٦٩ وعند مناقشة نص المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ آنف البيان ، اقترح أحد أعضاء المجلس اعتبار القاهرة الكبرى بلدا واحدا ليسر الانتقال بين القاهرة والجيزة وبين شبرا

وشبرا الخيمة ، فلم يوافق المجلس على هذا الاقتراح ، واكتفى بإثباته في مضبطة الجلسة ، وهو ما لا يحمل على معنى الموافقة على الاقتراح المذكور أو اعتباره تفسيرا للنص ، ذلك بأن ما يجب على المخاطبين بالتشريع اتباعه هو ما ورد به نصه ، خاصة وقد فرض الشارع جزاء جنائيا على مخالفة ما استنته من حظر احتجاج أكثر من سكن في البلد الواحد دون مقتض ، مما يوجب الحرز في تحديد نطاق تطبيق هذا الحظر والالتزام بما ورد في عبارة النص • ولئن كان قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ الذي صدر نفاذا له قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ — قد ألغى بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ الذي حل محله قانون نظام الحكم المحلي القائم رقم ٤٣ لسنة ١٩٩١ ، إلا أن هذين القانونين الأخيرين قد نصا صراحة على استمرار العمل بأحكام اللوائح والقرارات التنظيمية العامة السارية فيما لا يتعارض مع أحكامهما ، مما يقتضاه بقاء القرار الجمهوري آنف البيان قائما حتى الآن ، فلا يكون ثمة محل للقول بوجوب الاعتداد — في صدد تحديد مدلول البلد في قوانين إيجار الأماكن — بأحكام القرار الجمهوري رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ بتقسيم جمهورية مصر العربية إلى أقاليم اقتصادية وإنشاء هيئات التخطيط الإقليمي الذي أجرى تقسيم الجمهورية إلى ثمانية أقاليم وأدمج أكثر من محافظة في كل إقليم منها ، ذلك أن الهدف من هذا القرار هو تنسيق العمل بين محافظات الإقليم الواحد وتحقيق التعاون بينها في كافة المجالات ، فهو منبث الصلة بتشريعات إيجار الأماكن ولا شأن له بتقسيم الجمهورية إلى مدن وقرى داخل كل محافظة على نحو ما ورد بالقرار الجمهوري رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ • لما كان ذلك ، وكانت الأحكام السابق صدورها من دائرة المواد المدنية قد خالفت هذا النظر في تحديد مدلول البلد الواحد وجرت في قضائها على أنه يمكن أن يشمل أكثر من مدينة واحدة ، فانه يتعين العدول عن هذا المبدأ وذلك بالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية الصادرة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ •

واستطردت الهيئتان المذكورتان مجتمعتين في الرد على السبب الأول من أسباب الطعن قائلة :

« ان البلد الواحد في مفهوم نص المادتين الأولى والخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الأماكن — المنطبق على واقعة النزاع وعلى ما سلف بيانه — لايتسع لأكثر من مدينة واحدة ، واذ كان البين من الأوراق — وبما لاخلاف عليه بين طرفي الخصومة — أن السكن محل النزاع يقع في مدينة الجيزة ، ويقع السكن الآخر الذي تستأجره المطعون ضدها الأولى في مدينة القاهرة وهما عاصمتان لمحافظتين مختلفتين تستقل كل مدينة منهما عن الأخرى حسب التقسيم الوارد بالقرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ ، فإن المطعون ضدها الأولى لا تكون قد خالفت الحظر الوارد في نص المادة الخامسة المشار إليها ، اذ هي لم تحتجز أكثر من سكن في البلد الواحد ، ومن ثم يضحى غير منتج نعى الطاعنين على الحكم قصوره في بحث مقتضى الاحتجاج أو تغيير وجه استعمال السكن الواقع بمدينة القاهرة .. » .

وقد اطرده قضاء محكمة النقض على ذلك (انظر في هذا المعنى وبنفس العبارات تقريبا : نقض مدنى ١٢ يونيه سنة ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٦٣ سنة ٥٢ ق ، ٢٢ يناير سنة ١٩٨٩ في الطعن رقم ٤٩٥ سنة ٥٧ ق ، وفي التاريخ ذاته في الطعن رقم ٧٨٩ سنة ٥٢ ق ، ٨ فبراير سنة ١٩٨٩ في الطعن رقم ٩١٠ سنة ٥١ ق ، ٢٧ مارس سنة ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٥٠٩ سنة ٥٢ ق ، ٢٦ يوليه سنة ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٤٥ سنة ٥٩ ق و ٢ ديسمبر ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٠١٤ سنة ٥٣ ق . انظر أيضا نقض مدنى ٢٩ نوفمبر ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٦٣ سنة ٥٩ ق حيث جاء فيه انه « ولئن كانت مدينة الجيزة — الواقع بها شقة النزاع ، وقرية منشأة البكرى الكائن بها الفيلا المملوكة للطاعن كلاهما تابع لمحافظة الجيزة الا ان لكل منهما كيانه المستقل عن الآخر بحسب التقسيم الوارد بالجداول المرافقة للقرار الجمهورى رقم ١٧٥ سنة ١٩٦١ ، ومن ثم فإن الطاعن لا يكون قد

خالف الحظر الوارد في نص المادة ٨ من ق ٤٩/١٩٧٧ ، اذ هو لم يحتجز أكثر من مسكن في البلد الواحد » . وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٨ نوفمبر ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٣٣٩ سنة ٥٤ ق . ونقض مدنى ٢٦ ديسمبر ١٩٩٠ في الطعن رقم ٢١٩٣ سنة ٥٦ ق ، و ٥ أبريل ١٩٩٠ في الطعن رقم ١٧٧ سنة ٥٦ ق ، و ٢٤ مايو ١٩٩٠ في الطعن رقمى ٢٢٩٠ و ٢٣٨٣ سنة ٥٤ ق ، و ٣ يناير ١٩٩٠ في الطعن رقم ١٢٧٩ سنة ٥٩ ق ، و ٢٣ مايو ١٩٩٠ في الطعن رقم ١٣٣٣ سنة ٥٤ ق ، و ٢٧ يناير ١٩٩١ في الطعن رقم ١٤٨٤ سنة ٥٤ ق ، و ٢٧ فبراير ١٩٩١ في الطعن رقم ١٥٣٩ سنة ٦٠ ق . وقد جاء فيه أنه اذا صدر حكم من محكمة النقض باعتبار كل من القاهرة والجيزة بلدا واحدا وبالإحالة الى محكمة الاستئناف (وذلك قبل صدور حكم الهيئة العامة السالف الإشارة اليه) ، فإن محكمة الإحالة تكون مقيدة في ذلك بما انتهى اليه الحكم المناقض حتى لو كان صدور حكم الهيئة العامة سالف الذكر الذى اعتمد التفسير المخالف لذلك قبل أن تفصل محكمة الإحالة في الدعوى من جديد .

ويعتبر تمسك الطاعن بطلب الإحالة الى التحقيق لاثبات احتجاز المطعون ضده لأكثر من مسكن في البلد الواحد دفاعا جوهريا بحيث يشكل رفضه دون بيان أسباب كافية للرفض اختلالا بحقوق الدفاع (٣مكرر) .

٢٦٠ مكرر ثان- المقصود باحتجاز مسكنين دون مقتضى —
وقد جاء هذا الحظر في صيغة عامة تشمل المالك والمستأجر معا ، وورد عليه فيما يتعلق بالمالك استثناء خاص به في المادة ١/٣٩ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ التى أجازت للمالك أن يؤجر شقة

(٣مكرر) ويستوى أن يكون هذا الاحتجاز بموجب عقود لم تنقض مدنها أو بموجب عقود انتهت مدنها ويراد تطبيق الامتداد القانوني عليها .

مفروشة في كل عقار يملكه بحيث اذا تعددت عقارات المالك الواحد ، كان له الحق في احتجاز شقق يؤجرها مفروشة بقدر عدد تلك العقارات ، وذلك خروجاً على حكم الحظر العام الوارد في المادة ١/٨ . ولكنه مقصور على احتجاز الاماكن لغرض السكن ، ولا ينطبق على الاماكن المحتجزة لغير أغراض السكن (٣مكرر٢) ، وهو ينصرف الى كافة الاماكن المؤجرة للسكن دون تفرقة بين المكان المؤجر للإقامة الدائمة أو كمصيف (٣مكرر٣) ، والمقصود بالاحتجاز هو انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين وأن يكون المسكن الآخر صالحاً للانتفاع به ومعداً للسكنى . وينتفى ذلك اذا ثبت أن المسكن الآخر لم يهيأ للسكن بعد (نقض مدنى ٢ مايو ١٩٩٠ في الطعن رقم ٢٤٦٠ سنة ١٧٦٤ ق ٥٩ ، و ١٢ يونيه ١٩٩١ في الطعن رقم ٢٤٦٠ سنة ٦٠ ق) . ويجوز أن يشتمل المسكن على وحدتين لكل منهما عقد ايجار مستقل اذا اتجهت ارادة المتعاقدين على اعتبارهما مسكناً واحداً (٣مكرر٣) .

وتتحقق السيطرة المادية على العين المؤجرة بتسلم المستأجر لها حقيقة أو حكماً ، وعلى العين التي يملكها المحتجز منذ صلاحيتها للسكنى . واذا انتهى الحكم المطعون فيه الى اعتبار الشغل الفعلى للعين بالاقامة فيها هو مناط الاحتجاز ، فإن ذلك يكون منه خطأ في القانون (نقض مدنى ٦ فبراير ١٩٩١ في الطعن رقم ٨٠٦ سنة ٦٠ ق) .

(٢مكرر٢) نقض مدنى ٢٧ ديسمبر ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٦٨٢ سنة ٥٩ ق ، و ٢٦ مارس ١٩٩٠ في الطعن رقم ٩٥٤ سنة ٥٤ ق ، و ٢١ يوليه ١٩٩١ في الطعن رقم ٩٣٧ سنة ٥٩ ق .

(٣مكرر٣) نقض مدنى ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٩١ في الطعن رقم ٧٩٦ سنة ٥٩ ق .

(٣مكرر٤) نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٩١ في الطعن رقم ٢٣٠٢ سنة ٥٥ ق .

وقد قضت محكمة النقض بأنه يعتبر من قبيل المقتضى لاحتجاز مسكنين في البلد الواحد استعمال الشخص لحق أو رخصة خولها له القانون كالرخصة المقررة للمالك باللادة ٣٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أن يؤجر وحدتين مملوكتين له مفروشتين (نقض مدنى ١٤ يناير سنة ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢٥٠٨ سنة ٥٥ ق ، نقض مدنى ٢٧ أبريل سنة ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٨٠ سنة ٥٢ ق) ، وكذلك تغييره استعمال أحد المسكنين (نقض مدنى ٢٧ مارس سنة ١٩٨٦ في الطعن رقم ٢٣٨١ سنة ٥١ ق) .

أما المستأجر فلم يرد بشأنه مثل هذا الاستثناء ، فإذا وجد في حالة من الحالات التى يخولها القانون فيها أن يؤجر العين المؤجرة اليه من باطنه مفروشة ، فإنه يكون مقيدا في ذلك بحكم المادة ١/٨ سالفه الذكر ، فلا يجوز له أن يحتجز هذه العين بالاضافة الى عين أخرى يحتجزها لسكانها بنفسه في البلد الواحد دون مقتضى ، والا وقع في مخالفة هذا الحكم الأخير . فإذا ثبت أن هذا المستأجر الذى يؤجر السكن المؤجر اليه من باطنه مفروشا بتصريح سابق من المالك أو استنادا الى المادة ٤٠ يحتجز له مسكنا آخر في البلد ذاته (٣ مكرره) تحققت بذلك مخالفة المادة ١/٨ ، ولكن لا يصح أن يعتبر مجرد تأجير العين الأولى من باطنه وثبوت عدم اقامته فيها دليلا على أنه يحتجز عينا أخرى في البلد ذاته لسكنه ، لاحتمال أن يكون مقيما في بلد آخر ، أو في ضيافة قريب أو صديق له ، كما لو كانت العين مؤجرة الى قاصر وأجرها من باطنه الى الغير وكان القاصر يقيم مع والدته الحاضنة له ، فلا تتحقق بذلك مخالفة المادة ٨ سالفه الذكر (٤) .

(٣ مكرره) وايضا نقض مدنا ٢٦ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٢١ سنة ٥٦ ق ، نقض مدنى ٢٠ يونيو ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ١٦٩٣ — ٣٢٣ .
(٤) استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ اجارات) بتاريخ ٢٩ ابريل ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٣٢٤٣ سنة ٨٩ ق .

وكذلك لا يصح اعتبار المستأجر محتجزا مسكين إذا كان المسكن الآخر باسم زوجته التي تقيم معه في مسكنه وتستغل ذلك المسكن الآخر بتأجيره مفروشا (٤مكرر) . وقد قضت بذلك محكمة النقض في الطعن رقم ١٧١٠ سنة ٥٠ ق بتاريخ ١٤ مارس ١٩٨١ حيث قررت أنه : « ولئن نصت المادة ٨ من القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ على أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من سكن دون مقتضى ، فإن مراد الشارع من هذا النص أن يحظر على الشخص بذاته ذلك الاحتجاز ، ولا شأن له به إذا وقع الاحتجاز من زوجته ، وذلك لأن لها في حكم القانون شخصيتها استقلالاً عنه أخذاً بما ينبىء عنه صريح النص ، ذلك لأن المشرع لو أنه قصد أن يحظر على الزوجين احتجاز أكثر من مسكن في بلد واحد ، لأفصح عن قصده على النحو الوارد به نص المادة ٣٩ من ذات القانون حيث قرر أنه في تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجته وأولاده القصر مالكا واحدا (٥) . وكذلك قضت بأن

(٤مكرر) فلا يدخل فيه ما تحتجزه زوجته (نقض مدني ٢٧ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥٢١ سنة ٥٠ ق ، ٢٦ يناير ١٩٨٦ في الطعن رقم ٥١٤ سنة ٥٢ ق) أو أولاده القصر (نقض مدني ٢٧ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٩٥ سنة ٥١ ق) .
(٥) نقض مدني ١٤ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ١٧١٠ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه أيضا قوله بعد ما تقدم في المتن :

« هذا الى أن المادة ٧٦ من القانون سالف البيان اذ نصت على أنه يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف احكام المواد ... من هذا القانون ، وكانت المبادئ الاساسية للمسئولية الجنائية والعقوبة تنأى أن ينزل بشخص عقوبة لفعل مؤثم لم يرتكبه هو ، فانه لذلك لا يساغ القول باعتبار احتجاز الزوجة لمسكن فعلا صادرا من الزوج ، والا لنزلت به العقوبة سالفه البيان وهو ما يتنافى مع مبدأ شخصية العقوبة . ومما يؤكد ذلك أنه أثناء مناقشة مشروع هذا النص في مجلس الشعب قدم اقتراحان بتعميله أولهما « أنه لا يجوز للشخص وأولاده القصر أن يحتجزوا في البلد الواحد أكثر من مسكن » ، وثانيهما « أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد باسمه واسم زوجته وأولاده القصر أكثر من مسكن دون مقتضى » . وقد رفض هذان الاقتراحان وتمت موافقة مجلس الشعب على هذه المادة على النحو الوارد بها، مما

لكل واحد من الأولاد ولو كانوا قصر أن يحتجز مسكنا له دون أن يحسب احتجازا لحساب الأب (مكرر) .

ولم يكن نص المادة ١٠ من القانون ١٢١/١٩٤٧ المقابلة للمادة ١/٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ يستثنى من الحظر حالة وجود مقتضى لاحتجاز مسكين في بلد واحد ، ولكن المحاكم قيدت هذا الحظر بشرط انتفاء المقتضى أو الموجب لاحتجاز أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد ، وجعلت لها تقدير المقتضى (٦) . وقد أخذت بذلك صراحة كل من المادة ١/٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، ومن بمدها المادة ١/٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ حيث نصت لكلاهما على أن لايجوز لشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى (٧) .

ينبىء أن المشرع لم يشأ أن يسرى هذا الحظر في حالة استئجار كل من الزوجين لمسكن في ذات البلد ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر أن استئجار المطعون عليها الثانية — زوجة الطاعن — بمثابة احتجاز منها لمسكن آخر في ذات البلد دون مقتضى . ورتب على ذلك قضاءه بالإخلاء .
فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ٢٩ مارس ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٥٦١ سنة ٥١ ق . وأيضا ٢٦ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ٥١٤ سنة ٥٢ ق . ، (مكرر) نقض مدني ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٨٣ في الطعن رقم ٥٩٠ سنة ٤٩ ق مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٢ — ١٩١٨ — ٣٧٧ ، ٢٣ يناير سنة ١٩٨٦ في الطعن رقم ٢٢١٠ سنة ٥٤ ق .

(٦) مصر الوطنية ٢ يونيه ١٩٤٩ في القضية رقم ١٢٢٤ سنة ١٩٤٩ .
الحماية ٢٩ — ١٩٤ — ٢١٨ ، مصر الدائرة الاولى أول أبريل ١٩٦١ في القضية ٤٥٥٣ سنة ١٩٥٩ وقد جاء فيه : « وحيث أن المدعى عليه جار منذ البداية بأن زوجته الثانية أبت أن تقيم في العيين المتنازع عليهما مع أولاده واستأجرت شقة أخرى هي الكائنة بشارع دمشق ، ولم يمنع المدعون هذا الدفاع بما ينتقذه ، مما ترى فيه المحكمة أنه على فرض صحة ما زعمه هؤلاء من أن المدعى عليه يحتجز في بلد واحد مسكينين ، فانه في حالة ضرورة لمجنة لذلك بأن يقيم أولاده في مسكن ، وهو وزوجته الجديدة في مسكن آخر » ، وفي هذا المعنى أيضا مصر ، الدائرة الثالثة ٢٦ نوفمبر ١٩٦٠ في القضية ٥٢٨٩ سنة ١٩٦٠ .

(٧) قضت محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ إيجارات) بتاريخ ٢٩ أبريل ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٤٤٢٣ سنة ٩٠ ق بأنه لا محل لأعمال نص

فجاء نصها شاملا المالك والمستأجر ، وقاصدا حصر التعدد في المساكن دون غيرها من الأماكن كالمكاتب والعيادات والحوانيت والجسارات . الخ ، ومستثنيا من حظر تعدد المساكن حالة وجود مقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن (٨) .

ومن المقرر أن المقتضى في هذا الخصوص هو المبرر الذي ينبع من حاجة المستأجر الى كلا المسكنين لاستعماله الشخصي (مكرر) ، فلا يعتبر من هذا القبيل تأجير المستأجر المسكن المؤجر اليه من باطنه مفروشا ولو كان ذلك بتصريح من المالك (٩) . أما تأجير المالك وحده

المادة ٥ من القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ يحظر الجمع بين مسكنين في بلد واحد على المستأجر الذي يشغل بنفسه سكا ويؤجر آخر من الباطن مفروشا الى الغير بموافقة المالك . وهذا الحكم محل نظر لأن الخطر المذكور لم يتقرر لمصلحة المالك بل للمصلحة العامة ، فلا يجوز للمالك أن يعفى المستأجر منه ، كما أنه لا يمكن اعتبار موافقة المالك على التأجير من الباطن مفروشا من قبيل المقتضى لرفع الحظر . وقد أخذ بوجهة نظرنا هذه حكم النقض الصادر في ١٤ مايو ١٩٨٠ الملخص في الهامش (٩) .

(٨) وقد اعتبرت محكمة النقض زواج المستأجر من زوجة أخرى واسكان زوجته الاولى في شقة مستأجرة باسمه واستجاره شقة أخرى يقيم فيها مع زوجته الأخرى مقتضيا لاحتجاز مسكنين ورفضت اعتباره تاركا مسكنه الاول لزوجته الاولى وطلب هذه الأخيرة تحرير عقد ايجار باسمها (نقص مننى ١٥ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٣ - ٢٨٤ - ٣٩٠) ، واعتبرت محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ٢٩) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٨٢ في الاستئناف رقم ٦٦٤ سنة ٩٨ ق أن تمتع المستأجر بمركز علمي واجتماعي كبير يصح أن يعتبر مقتضيا لاحتجازه مكانا غسسيا يستقبل فيه زائريه ومكانا آخر يخصص للبحث العلمي والقراءة في هدوء وسكينة بالإضافة الى اماكن النوم والطعام والمعيشة (مشسار اليه في العطار ط ٢ ص ٦٢٤ هامش ٢ مع تعليق له على هذا الحكم) .

(مكرر) نقض مننى ٥ نوفمبر سنة ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٦٠٥ سنة ٤٨ ق وقد جاء فيه أن المقتضى في هذا الصدد هو السبب المبرر الذي ينبع من حاجة المستأجر لاستعماله الشخصي الى المسكن الذي يشغله . وفي هذا المعنى أيضا نقض مننى ٢٧ ابريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٨٠ سنة ٥٢ ق) .

(٩) نقض مننى ١٣ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٣١١ سنة ٥١ ق ،

أو أكثر مفروشة في الحالات التي يجيز له فيها القانون ذلك وكذلك الترخيص باستغلال المنشآت الفندقية اعمالا لحكم القانون رقم ١ لسنة ١٩٧٣ والترخيص باستعمال المنشآت الطبية اعمالا لحكم

٢٦ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢٠٤٠ سنة ٥٠ ق ، ٢٨ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢٠٩٠ سنة ٥٥ ق ، ٢٧ مارس سنة ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥٢١ سنة ٥٠ ق و ٢٤ مايو ١٩٩٠ في الطعنين رقمي ٢٢٩٠ و ٢٢٨٢ سنة ٥٤ ق ، و ٢١ يناير ١٩٩١ في الطعن رقم ٩٢٧ سنة ٥٩ ق ، نقض مدني ١٤ مايو ١٩٨٠ في الطعنين رقمي ١١١ و ١١٤ سنة ٤٩ ق مجله القضاء عدد يناير - ابريل ١٩٨١ ص ١١٨ و ١١٩ وقد جاء فيه ان ناجير المستأجر المسكن المؤجر مفروشا ولو بتصريح من المالك لا يعد من قبيل المقتضي الذي علقه المادة ٨ ص القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وذلك ان المستفاد منه ان المشرع منع المضاربة على الاماكن المعدة للسكنى - فيما لا يتعارض مع المشروعات التجارية التي تتخذ من المباني عنصرا من عناصرها كالفنادق - بمنعه استئجارها لاعاده تأجيرها مفروشه او خالية ، فهو ممنوع من احتجاز ائجر من مسكن بقصد المضاربة بالتأجير مفروشا سواء كان ذلك بموافقة المؤجر او بغير موافقه . يؤيد ذلك انه صرح للمستأجر في المادة ٤٠ - على سبيل الاستثناء - بأن يؤجر المكان المؤجر اليه لاستعماله الشخصي مفروشا او خاليا ، في الحالات التي حددها ، دون حاجة للحصول على موافقة المؤجر ، بما مؤاده انه في غير الحالات المذكورة لا يجوز التأجير من الباطن بغير موافقة المؤجر بالتأجير من الباطن ، فان هذه الموافقة لاتعطيه الحق الا في تأجير المكان الذي يستأجره لاستعماله الشخصي ولا تخوله الحق في الاستئجار للمضاربة بالتأجير مفروشا . وما أورده المشرع في الفقرة قبل الاخيرة من المادة ٤٠ من انه يشترط الا يزيد ما يقوم المستأجر هو وزوجته واولاده القصر بتأجيرها مفروشا على شقة واحدة في نفس المدينة ، ينصرف لحالة احتجاز المستأجر وزوجته واولاده القصر اكثر من وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه ، واعتبره في تطبيق هذه المادة وزوجه واولاده القصر مالكا واحدا . واذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة في عقارات ، فلا يكون له سوى تأجير وحدتين مفروشتين في كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له ، ولا يتصور ان يكون المشرع قد فضل المستأجر على المالك بحيث يسمح له أن يؤجر من الباطن عددا غير محدود من المسكن ، وهو ما يؤدي اليه السماح له بأن يستأجر بقصد المضاربة واعادة التأجير ، ويضاف لهذا ان المقتضي الذي يبيح للشخص احتجاز اكثر من مسكن في المدينة الواحدة طبقا للمادة ٨ ، وفقا لما يستفاد من النص وحكمته هو السبب الجبر الذي ينبع من حاجة المستأجر لاستعماله الشخصي ، فلا ينصرف للرغبة في المضاربة (وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ٨ مارس ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٤١ سنة ٥١ ق ، وأيضا نقض مدني ١٤

القانون ٥١ لسنة ١٩٨١ (٩مكرر) ، فتعتبر مقتضيا لاحتجازه هذه الوحدة أو الوحدات بالإضافة الى مسكنه (٩مكرر) .

ومن المقرر أن تقدير المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد يدخل في سلطة قاضي الموضوع بشرط أن يكون استخلاصه سائغا (٩مكرر) ، وان عدم استظهار المحكمة عدم توافر المقتضى لاحتجاز المسكن المطلوب إخلاؤه يشوب الحكم بالقصور (٩مكرر) .

ولا يلجأ القاضي الى بحث ثبوت المقتضى الا بعد أن يثبت لديه توافر الاحتجاز ، فلا يعاب عليه عدم بحثه المقتضى ما دام لم يقيم

مايو سنة ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ - ١٣٦٥ - ٢٦٠ ، قارن نقض مدني ٢١ اكتوبر سنة ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٦ سنة ٥٢ ق . ويدخل تقدير توافر المقتضى أو عدمه في سلطة محكمة الموضوع متى اقامت قضاءها على أسباب سائغة (نقض مدني ٢١ مايو سنة ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ - ١٤٦٤ - ٢٧٧ .

(٩مكرر) نقض مدني ٣١ يناير ١٩٩١ في الطعن رقم ٩٣٧ سنة ٥٩ ق ، نقض مدني ٢٧ ابريل سنة ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٨٠ سنة ٥٢ ق . (٩مكرر) نقض مدني ٣١ يناير سنة ١٩٩١ في الطعن رقم ٩٣٧ سنة ٥٩ ق .

(٩مكرر) نقض مدني ٢٦ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٢٢٣ سنة ٥٠ ق ، ١٣ نوفمبر سنة ١٩٨٧ في الطعن رقم ٣١٦ سنة ٥١ ق ، ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٨٧ في الطعن رقم ٤٣٠ سنة ٥٠ ق ، ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢٠٩٠ سنة ٥٥ ق ، ٦ مارس سنة ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٨١ سنة ٥١ ق ، ٩ مايو سنة ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩١٢ سنة ٥١ ق ، ٨ يونيو سنة ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٨٥٤ سنة ٥٢ ق ، و ١٩ نوفمبر ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٣٣٤ سنة ٥٤ ق ، و ٢٧ ديسمبر ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٧٣٧ سنة ٩٤ ق ، و ٢٦ فبراير ١٩٩٠ في الطعن رقم ٥٥ ، ٢٢٩٧ سنة ٥٥ ق ، و ١٨ مارس ١٩٩٠ في الطعن رقم ٥٤٧ و ٢٠ مايو ١٩٩٠ في الطعن ١٤١٠ سنة ٥٦ ق ، وأول مارس سنة ١٩٩١ في الطعن رقم ٧٨٨ سنة ٥٤ ق .

(٩مكرر) نقض مدني ٣٠ يناير سنة ١٩٩١ في الطعن رقم ٢٠٦٥ و ٢٠٦٧ سنة ٦٠ ق ، و ٢٦ فبراير ١٩٩٠ في الطعن رقم ٢٢٩٧ سنة ٥٥ ق ، و ٤ مارس ١٩٩١ في الطعن رقم ٧٨٨ سنة ٥٤ ق .

لديه الدليل على توافر الاحتجاز (٩مكرر هـ) .

ولا يكفي توافر المقتضى لاحتجاز المسكن الثانى فى ذاته بل لا بد من قيامه بالنسبة الى المسكين مما ، أى أن تثبت حاجة المستأجر الى احتجاز المسكن الثانى بالاضافة الى احتجازه المسكن الاول . أما اذا ثبت أن احتجازه المسكن الثانى بمقتضى ، يصبح احتجازه المسكن الاول دون مقتضى ، فينفسخ عقد المسكن الاول بقوة القانون لزوال المقتضى لاحتجاز هذا المسكن بعد أن صار احتجاز المستأجر المسكن الثانى يحقق حاجته بما ينفى المبرر لاحتجاز المسكن الاول .

وقد قررت محكمة النقض فى هذا الشأن أن النص فى الفقرة الثانية من المادة ٧٦ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن يعاقب من يحتجز أكثر من مسكن فى مدينة واحدة دون مقتضى على أنه يحكم « فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة حكم المادة ٨ بانتهاء المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون » ، يدل على أن المسكن الذى ينتهى عقده عند احتجاز أكثر من مسكن هو الذى لا يتوافر المقتضى لاحتجازه ، وقد عبر النص عن هذا المعنى بقوله « المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون » أى التى لا يوجد مقتضى لاحتجازها (بمعنى أنه يبطل العقد التالى الذى تتحقق به المخالفة أى الذى لا يكون له مقتضى يبرره وقت انعقاده) ، وهذا ما يتسق وحكم القانون من أن عقد المسكن الذى ينعقد بقصد احتجازه دون مقتضى يقع بقوة القانون باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته للنظام العام ، وأنه اذا ارتفع المقتضى أثناء سريان العقد ، فإنه ينفسخ بقوة القانون لمخالفته للنظام العام كذلك ، ومؤدى ماتقدم أنه يتعين على المحكمة عند نظر دعوى الاخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن ، أن تستظهر عدم توافر المقتضى لاحتجاز

(٩مكرر هـ) نقض مدنى ٢٦ يونيه سنة ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥١٤ سنة ٥٢ ق ، ٢٦ مارس ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٢٣٤ سنة ٥٠ ق ، ١٩ ديسمبر ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٦١٧ سنة ٥٠ ق .

المسكن المطلوب اخلاؤه ، والا كان حكمها معيبا بالقصور في البيان (٩مكرر٦) . ولا تلجأ المحكمة الى بحث المقتضى الا اذا توافر الاحتجاز (٩مكرر٧) . ومؤدى تعلق النص المذكور بالنظام العام سريانه بأثر فوري على آثار العقود التي أبرمت قبل نفاذه (نقض مدنى ٢٤ مايو ١٩٩٠ فى الطعنين رقمى ٢٢٩٠ و ٢٢٨٤ سنة ٥٤ ق) .

ومن المقرر فى قضاء محكمة النقض أن أمر تقدير المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد يخضع لمطلق تقدير سلطان قاضى الموضوع يستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها ولا رقابة عليه فى ذلك لمحكمة النقض ، طالما ركن فى تقديراته الى أسباب سائعة لها أصل ثابت فى الأوراق تؤدى الى ما انتهى اليه فى قضائه (٩مكرر٨) .

٢٦٠ مكرر ثالث — جزاء حظر احتجاز مسكتين دون مقتضى —

وقد جعلت المادة ٧٦ من القانون ١٧٧/٤٩ عقوبة مخالفة هذا الحظر المنصوص عليه فى المادة ١/٨ منه الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر والغرامة التى لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز خمسمائة جنيه أو احدى هاتين العقوبتين ، غير ان عقوبة الحبس المقررة بهذا النص ألغيت بنص المادة ٢٤ بالقانون رقم ١٣٦/١٩٨١ (٩مكرر٩) .

(٩مكرر٦) نقض مدنى ٢٧ اكتوبر سنة ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٢٨٦ سنة ٥١ ق ، نقض مدنى ١٦ ديسمبر سنة ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٥٣ سنة ٥٧ ق ، ١٤ ابريل سنة ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٣٩١ سنة ٥٢ ق .
(٩مكرر٧) نقض مدنى ٢٦ يونيه سنة ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥١٤ سنة ٥٢ ق ، ٢٦ مارس ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٥٣٤ سنة ٥٠ ق ، ١٩ ديسمبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٦١٧ سنة ٥٠ ق .
(٩مكرر٨) نقض مدنى ٢٦ مارس ١٩٨٦ (حكمان) فى الطعن رقم ٥٣٤ سنة ٥٠ ق والطعن رقم ٣٤٣ سنة ٥٢ ق ، وايضا ٢٣ يناير سنة ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٢١٠ سنة ٥٤ ق ، و ٢٧ ديسمبر ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٧٣٧ سنة ٥٤ ق ، و ٣٠ مايو ١٩٩٠ فى الطعن رقم ١٤١٠ سنة ٥٦ ق .

(٩مكرر٩) وفوق ذلك نصت الفقرة الثانية من المادة ٧٦ سالفه الذكر على أن : « يحكم فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة حكم المادة ١/٨ من هذا القانون بانتهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون » . =

ومؤدى تأثيم احنجاز أكثر من مسكن واحد فى البلاد ذاته دون مقتضى اعتبار هذا الاحتجاز المؤثم مخالفا للنظام العام ، غيطل العقد التالى الذى تتحقق به المخالفة أو الذى لا يكون له مقتضى يبرره وقت انعقاده (٩مكرر ١٠) . أما اذا وجد المبرر وقت انعقاد العقد ثم زال بعد ذلك ، فان العقد يكون انعقد صحيحا ، ولكن طرأ عليه مايجعله مخالفا قاعدة متصلة بالنظام العام ، فينفسخ بقوة القانون (٩مكرر ١١) ، ويكون لمؤجر 'لكان الذى تحققت بتأجيريه أو بزوال مبرره مخالفة القانون أن يطلب خلاء المخالف باعتباره المتعاقد الآخر وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون فى اخراج المستأجر الذى بطل عقده أو انفسخ ولو لم يكن طائب سكنى حتى يسترد حريته فى استغلال العين على الوجه الذى يراه . ولا يتعارض هذا وما نصت عليه المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ (التى تقبلها المادة ٣١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ والمادة ١٨ من القانون ١٣٦/١٩٨١) التى تنص على أسباب لانهاء عقد ايجار قائم ومنتج لآثاره ، فى حين أن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة (١٠) . واذا وقع العقد الثانى

= ومؤدى ذلك أن المشرع فرض بالاضافة الى العقوبة الاصلية المنصوص عليها فى الفقرة الاولى من المادة ٧٦ عقوبة تكميلية وجوبية يتعين على القاضى أن يحكم بها وهى الحكم بانهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون . ومعنى أنها عقوبة تكميلية أنها تلحق بالعقوبة الاصلية ولكن بحكم القاضى ، ويجب على القاضى أن يحكم بها ولكنه ان لم يفعل جاز الطعن فى حكمه لمخالفته القانون ، فإذا لم يطعن فيه أو طعن فيه ولم يعمل تعديلا يقضى بانهاء العقد ، فان العقد لا يعتبر منتهيا .

(٩مكرر ١٠) نقض مدنى ٢٧ أكتوبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٢٨٦ سنة ٥١ ق ، نقض مدنى ١٦ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٥٣ سنة ٥٧ ق ، ١٤ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٣٩١ سنة ٥٢ ق ، ٢٠ يناير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١١٨٤ سنة ٥٢ ق .

(٩مكرر ١١) نقض مدنى ٢٦ مارس سنة ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٨٣١ سنة ٥٦ ق ، ٢٧ أبريل سنة ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٣٥٨ سنة ٥٢ ق . و ٢٧ ديسمبر ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٧٣٧ سنة ٥٤ ق . و ٣٠ مايو ١٩٩٠ فى الطعن رقم ١٤١٠ سنة ٥٦ ق .

(١٠) نقض مدنى ٣٠ أبريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٢٢٠ سنة ٥٦ ق . وايضا ١٤ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٢١٣ ، ١٣٩٤ سنة ٤٩ ق ، =

باطلا بسبب عدم توافر المقتضى وقت ابرامه ، فان توافر هذا المقتضى بعد ذلك لا يصحح ذلك العقد الذى وقع باطلا .

وقد ثار الجدل حول ثبوت الحق لاي من المؤجرين في هذه الحالة في طلب اخلاء المستأجر من العين المؤجرة منه بسبب احتجاز المستأجر أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد ، ورجح أول الأمر الرأى القائل بأن ليس لأى من المؤجرين هذا الحق لأن هذا السبب ليس من بين أسباب الاخلاء التى نص عليها القانون ١٩٦٩/٥٢ في المادة ٢٣ منه (وهى التى حلت محل المادتين ٢ ، ٣ من القانون ١٢١ / ١٩٤٧ (١١))

= وايضا ٨ مارس ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٤١ سنة ٥١ ق وايضا ٢٢ مارس ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٥٦١ سنة ق .

(١١) مصر (الدائرة ٣٠) ٢ أبريل ١٩٦١ في القضية ٢٨٧٦ لسنة ١٩٥٧ وقد جاء فيه : « وحيث انه بالنسبة للسبب الاول ، فان الاحكام تد تارجحت بين رأيين ، فذهب رأى الى انه يجوز للمؤجر طلب اخلاء المستأجر من العين المؤجرة بسبب احتجازه أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد ، ونادى رأى آخر بان المؤجر ليس له الحق في طلب الاخلاء ، وساق كل ما يؤيده من اسانيد .

» وحيث ان هذه المحكمة تحتضن الرأى الاخير ، ذلك انه وان كانت المادة ١٠ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ وقد حظرت على المستأجر الجبع بين مسكنين او أكثر في البلدة الواحدة لسكناه او لتأجيره من الباطن فانها لم ترتب جزاء مدنيا على مخالفة هذا النص اكتفاء بالجزاء الجنائى الذى نصت عليه المادة ١٦ من القانون المذكور ، فضلا عن أن أسباب الاخلاء التى نص عليها القانون المذكور قد وردت على سبيل الحصر في المادتين ٢ ، ٣ وليس بينها حالة مخالفة المادة ١٠ ، ومن ثم كانت الدعوى التى يرفعها المؤجر استنادا الى هذا السبب غير مقبولة . »

وفي هذا المعنى ايضا مصر الدائرة ٥٤ في ٢ أبريل ١٩٦١ في القضية ٢١٦١ سنة ١٩٦٠ ، والدائرة الثالثة ٢٦ نوفمبر ١٩٦٠ في القضية ٥٢٨٩ سنة ١٩٦٧ ، والدائرة ١٣ في ١٨ أبريل ١٩٥٧ في القضية ١٨٧٣ لسنة ١٩٥٦ ، وحكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ٢٩ أبريل ١٩٥٤ في القضية ١٦٤٠ لسنة ١٩٥٤ ، وحكم من الدائرة ١٢ بتاريخ ٢٩ أبريل ١٩٥٧ في القضية ١٨٧ لسنة ١٩٥٧ ، وحكم من محكمة طنطا الابتدائية (الدائرة السادسة مساكن) ٤ يناير ١٩٧٣ في القضية رقم ١٤٥٥ لسنة ١٩٧٢ ، وحكم من محكمة الجيزة الابتدائية (الدائرة ٥ اجارات) ٢٨ يناير ١٩٧٤ في القضية رقم ٧٦٢ لسنة ١٩٧٣ اجارات الجيزة . وفي هذا المعنى ايضا نعمان جمعة ص ٢٧٩ .

ولا من بين الأسباب المعارضة التي تسوغ انتهاء العقد وفقا للقواعد العامة (١٢) . وقضى ترتيبا على ذلك بأنه يجوز لكل ذى شأن - عد، المؤجر - أن يطلب ممن يستأجر مسكنين أن يخلي أحدهما توطئة لاستجاره هو من مالكة (١٣) ، لأن هذا الاخلاء يعطيه على الأقل فرصة

(١٢) الجيزة الابتدائية (الدائرة ٥ إيجارات) ٢٨ يناير ١٩٧٤ في القضية رقم ٧٦٣ سنة ١٩٧٣ كلى إيجارات الجيزة .
وقد أورد قانون إيجار الامكن الليبي الصادر في ٨ نوفمبر ١٩٦٩ هذه الحالة ضمن أسباب الاخلاء التي نص عليها في المادة ٢ منه ، فأجاز في الفقرة (و) من هذه المادة طلب الاخلاء « اذا استأجر الشخص في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنها ولم يستعمل أحدها استعمالا جديا بدون مقتضى مدة تزيد على ثلاثة اشهر ، وفي هذه الحالة يكون لمؤجر المكان غير المستعمل أن يطلب الاخلاء » .

(١٣) انظر في هذا المعنى رأى الجمعية العمومية لمجلس الدولة عند نظر المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ بجلسة ٢٤ سبتمبر (منشور في ملحق الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ٧١٠ ، وقرن مصر الوطنية ٢٠ نوفمبر ١٩٤٩ المحللة ٢٩ - ١١٢٧ - ٥٦٣ حيث جاء فيه : « (١) أن المادة ١٠ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وان كانت قد حظرت على المستأجر الجمع بين مسكنين أو أكثر في البلد الواحد لسكنه أو لتأجيره من الباطن فإنها لم ترتب جزاء مدنيا على مخالفة هذا النص اكتفاء بالجزاء الجنائي الذي نصت عليه المادة ١٦ من القانون المذكور ، (٢) وان مجرد مخالفة شرط الحظر المشار اليه وان كان يترتب عليه بطبيعة الحال مساس بحق الغير ألا أن القانون سالف الذكر لم يفصح عن هذا الغير الذي يحق له التمسك بترتيب الجزاء المدني - ان كان - على تلك المخالفة . اهو المؤجر وفي هذه الحالة أى المؤجرين، أم هو طالب السكنى ، وفي هذه الحالة أيضا ايهم ؟ وعلى الحاليتين لم يبين الطريق الذي يسلكه صاحب الحق للوصول الى مبتغاه ، على أن ما ورد في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون من أن المادة ١٠ سالف الذكر تهدف الى غرض وحيد هو تهيئة السبيل أمام طالب السكنى ليصلوا الى بغيتهم يجعل من المشكوك فيه بالأقل أن يكون المؤجر هو صاحب الحق الذي يتعدى اليه حكم تلك المخالفة ، وبالتالي أن يكون ذا صفة في طلب اخلاء المستأجر بحكم قضائى استنادا عليها . وقضت محكمة مصر في ٣١ مارس ١٩٥٦ (الدائرة الرابعة) في القضية رقم ٢٢١٦ سنة ١٩٥٥ كلى مصر بأنه لا وجه للتحدى في طلب الاخلاء باحتجاز المستأجر مسكنين لأنه يجوز تعدد المسكن متى قام مبرر لذلك ، ولتبست المخالفة الناشئة عن ذلك سببا من أسباب الاخلاء المحددة في القانون ، وفي هذا المعنى حكم الدائرة ١٣ في ١٨ أبريل ١٩٥٧ في القضية رقم ١٨٢٣ لسنة ١٩٥٦ وحكم الدائرة ١٢ بتاريخ ٢٦ أبريل ١٩٥٧ في القضية رقم ١٨٧ سنة ١٩٥٧ . انور العمروسي ط ٣ سنة ١٩٧٧ ص ٢٥٥ . =

التقدم لاستئجار المسكن من مؤجره عندما يتم اخلاؤه . وتكفي مصلحته في ايجاد هذه الفرصة لنفسه مسوغا لقبول دعواه (١٤) .

= انظر ايضا طنطا الابتدائية (الدائرة السادسة مساكن) بتاريخ ٤ يناير ١٩٧٣ في القضية رقم ١٤٥٥ سنة ١٩٧٢ وقد جاء فيه : ان المستفاد من نص المادة ٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ انه جاء ترديدا للنص السابق دون اى اختلاف في قصد المشرع . فهو اراد منع المستأجرين من احتجاز مسكنين في البلد الواحد ، والقصد من ذلك دون جدال هو توفير المساكن بالقدر الكافي لطلاب السكن . ولذا فاذا ثبت ان مستأجرا يستأجر مسكنين في بلد واحد ويستغلها على اى نحو سواء كان لسكناه او لاستغلالها بالتأجير من الباطن او بتأجيرها مفروشين سواء كان ذلك عن طريق الايجار الاصلى او عن طريق امتداد الايجار بحكم القانون ، كان هذا المستأجر مخالفا للقانون وجاز لكل ذى مصلحة ان يطلب اليه اخلاء احد المسكنين . ولا يعتبر المؤجران لهذين المسكنين في هذا الصدد من ذوى المصلحة في طلب الاخلاء لان اسباب الاخلاء المذكورة على سبيل الحصر في المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، وليس الجمع بين مسكنين في بلد واحد من بينها ، ولان الغرض الذى يهدف اليه منع الجمع هو تهيئة السبيل امام طلاب السكن ليصلوا الى بغيتهم . ومن المستقر عليه ان المؤجر فضلا عن انه ليس من طلاب السكن ، فانه على الاقل ليس هو صاحب الحق الذى يقصد اليه في حكم تلك المخالفة ، وبالتالي ان يكون ذا صفة في طلب اخلاء المستأجر بحكم قضائى استنادا لنص المادة . وترتبيا على ذلك فان طلاب السكن اذن وهم اصحاب المصلحة يجوز لاي منهم ان يطلب من المستأجر للمسكنين ان يخلي احدهما . فاذا امتنع رفع عليه الدعوى امام المحكمة المختصة (الوسيط السنهورى ج ٦ فقرة ٦٩٠ ص ١٢١٠ وما بعدها والهامش ص ١٢١١) . وانظر في هذا المعنى من احكام النقض ٢١ مايو ١٩٨١ مجموعة احكام النقض ٣٢ - ١٤٦٤ - و ١٢ مايو ١٩٩١ في الطعن رقم ١٤٩٦ سنة ٥٣ ق ، وحكم آخر في التاريخ ذاته في الطعن رقم ٢٦٥١ سنة ٥٣ ق .

(١٤) في هذا المعنى مصر (الدائرة السابعة ايجارات) بتاريخ ٣٠ مارس ١٩٦٩ في القضية رقم ١٩٦٨/١٧٩٥ كلى مدنى مصر وقد جاء فيه انه يكفى ان يكون المدعى مقولا الى مدينة القاهرة وان لا يكون حاصللا على مسكن فيها حتى تعتبر له مصلحة في طلب اخلاء مستأجر يحتجز مسكنين في هذه المدينة ذاتها . وتلخص وقائع الدعوى في ان المدعى عليه دفع الدعوى بان المدعى مقيم في مسكن والديه في القاهرة وانه سبق ان تعاقد مع وزارة الاوقاف على استئجار شقة بالقاهرة ايضا ودفع التأمين المقرر لذلك ثم تنازل عن هذه الاجازة واسترد التأمين مما يدل على انه ليس في حاجة الى الشقة التى يطلب اخلاءها استنادا الى المادة ١٠ من القانون ١٩٤٧/١٢١ باعتبار ان المدعى عليه قد تملك شقة اخرى بمصر الجديدة واتخذ منها مسكنا له ، فاحالت المحكمة الدعوى الى التحقيق ليثبت المدعى عليه ان المدعى مقيم فعلا بمنزل والديه وانه تعاقد مع وزارة الاوقاف على استئجار شقة منها ، =

وبعد التحقيق قالت المحكمة عن الدفع المبدي من المدعى عليه بعدم قبول الدعوى تأسيسا على انتفاء مصلحة المدعى في المطالبة بإخلائه من الشقة موضوع الدعوى لاحتجازه أكثر من مسكن في مدينة القاهرة أن المدعى عليه لم يقدم أى أدلة سواء مكتوبة أو مستفادة من شهادة الشهود تؤيد ما يدعيه من أن المدعى يقيم بالمنزل رقم ٧١ شارع أحمد سعيد بالعباسية (وهو منزل والديه) . وأما ما تقدم به من أوراق تفيد اثبات هذه الإقامة بليل التليفون ، فإنها لاتصلح دليلا على أن المذكور يقيم الآن (أى بعد نقله الى مدينة القاهرة) بذات العنوان — وكذلك الحال بالنسبة للشهادة المقدمة منه والصادرة من وزارة الاوقاف والنسبة تفيد تعاند المدعى معها على استئجار الشقة رقم ١٩ عمارة ٧ بدير الملاك ، فإنها لاتصلح بدورها دليلا على انتفاء مصلحة المذكور في المطالبة بإخلاء الشقة موضوع الدعوى استنادا الى نص المادة ١٠ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ، ذلك أن الثابت من هذه الشهادة أنه بادر الى التخلي عن استئجار الشقة المتعاقد عليها . وهذا يكفي لبقاء مصلحته في رفع الدعوى قائية لانه لايشترط لقيام هذه المصلحة سوى أن يكون صاحبها غير شاغل لسكن بالفعل دون نظر لمدى امكانية حصوله على مسكن ما ، باعتبار أن أساس المطالبة في هذه الحالة هي المصلحة وليست الضرورة وترتسيا على ذلك فإن هذا الدفع يضحى قائما على غير أساس ومتعين الرفض .»

وقارن عكس ذلك مصر (الدائرة ٢٨ مدني) في القضية ١٩٦٩/٧٢١ وقد جاء فيه : « وحيث مسلم قانونا أنه لايقبل أى طلب أو دفع لا تكون فيه مصلحة قائمة بقرها القانون عملا بالمادة ٣ مرافعات . وهذه المصلحة هي الفائدة العينية التي تعود على رافع الدعوى من الحكم له بطلبه . فحيث لا تعود على المدعى فائدة من رفع الدعوى فلا تقبل دعواه (نقض ١٩ يونيو ١٩٥٨ مجموعة احكام النقض ٩ — ٥٧١ — ٧١) ، كما يتعين أن يكون رافع الدعوى هو صاحب الحق أو المركز القانوني محل النزاع أو نائبه . والذي يحدد الصقة في رفع الدعوى هو القانون الذي يحكم الحق موضوع تلك الدعوى . كذلك يشترط أن يكون حق رافع الدعوى قد اعتدى عليه بالفعل ، فلا يكفي الضرر المحتمل الا في الحالات التي حصرها القانون ، وتأسيسا على ذلك وترتسيا على أن هذه المحكمة لن تحكم بالزام المالك بتأجير المسكن الذي يلزم التخلي عنه الى رافع الدعوى ، فلا تكون ليذا الاخير مصلحة في الدعوى المطروحة وتضحى الدعوى غير مقبولة منه ، ولا يؤثر في هذا النظر القول بان للمدعى مصلحة حقيقية في مجرد الوصول الى اخلاء المسكن بعد أن كانت هذه الفرصة معدومة تماما لان هذا القول في نظر المحكمة نظري بحث خصوصا بعد أن كشف المدعى عليه الاول (المستأجر المطلوب اخلاؤه من احدى الشقتين) عن المنازعات المستمرة بينه وبين المدعى الثالث (مؤجر احدى الشقتين) لتأجير الشقة للمدعى عند الحكم بإخلائها دون أن يربط =

ولاديميا اذا حصل من مالك كل من الشقتين اللتين يشغلها المستأجر أو من مالك احدهما على موافقته على تأجير شقته اليه عندما يخليها المدعى عليه أو اذا أدخله في الدعوى ليقرر هذه الموافقة (١٥) .

فاذا امتنع المستأجر ، رفع عليه طالب الاستئجار دعوى أمام محكمة الايجارات وطبقا لقانون ايجار الأماكن طالبا الزامه باخلاء أحد المسكنين حسب اختياره . فاذا صدر الحكم بذلك وأخلى المستأجر أحد المسكنين ، كان طالب الاخلاء ملزما باستئجاره من مالكة بنفس الشروط وبالأجرة القانونية لأنه هو الذى تسبب فى الاخلاء وحتى لا يضر المالك من ذلك . ولكن لا يلزم المالك بالتأجير الى رافع هذه الدعوى (١٥ مكرر) ، وكل ما يلتزم به هو ألا يترك العين خالية مدة تزيد على أربعة أشهر (١٦) .

غير أنه بامعان النظر فى هذا رأى فيما يتعلق برفضه الاعتراف لأى من المؤجرين بالحق فى طلب اخلاء المسكن الذى يستأجره منه المستأجر المخالف لهذا الحظر يمكن القول أن الحظر المذكور يشكل قيда للمستأجر والتزاما على عاتقه اضافه القانون الى الالتزامات التى ينشئها العقد فى ذمة المستأجر ، فيعتبر نص المادة ١/٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢

نفسه بالتزام فى هذا الصدد يجعل للمدعى مصلحة قانونية فى دعواه . وعلى ذلك تخلص المحكمة الى الحكم بعدم قبول الدعوى لعدم توافر المصلحة التى يشترطها القانون للمدعى فيها .

(١٥) قرب فى هذا المعنى بمفهوم المخالفة مصر (الدائرة ٢٨ مدنى) ٢٦ يونيه ١٩٦٩ فى القضية رقم ١٩٦٩/٧٢١ الذى أورنا بعض اسبابه فى الهامش السابق — وكذلك مصر الابتدائية شمال القاهرة ١١ مايو ١٩٧٢ فى الدعوى رقم ٤٣٢٣ سنة ١٩٧١ مدنى كلى ، المؤيد بحكم استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ ايجارات) بتاريخ ٢٩ ابريل ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٣٢٤٣ سنة ٨٩ ق .

(١٥ مكرر) نقض مدنى ٨ ديسمبر سنة ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٣.٣

سنة ٤٨ ق .

(١٦) أنظر فى خصوص هذا الالتزام ما تقدم نبذة ٢٤٢ .

و المادة ١/٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ مكملًا شروط عقد الايجار وتعتبر مخالفته اخلالا بشروط العقد يندرج تحت السبب الثالث من أسباب الاخلاء التي نصت عليها المادة ٢٣ من القانون الأول والمادة ٣١ من القانون الثاني ، فيجوز لكل من المؤجرين التمسك به وطلب الاخلاء على أساسه (راجع ما تقدم في نبذة ٢٠٩) . واذا كان أحد المسكنين مملوكا لمن يحتجزه والمسكن الآخر مؤجرا اليه كان للمالك هذا الأخير أن يطلب اخلاء المستأجر منه لمخالفة الحظر الوارد في المادة ١/٥ سالفه الذكر باعتبار ذلك مخالفة لشروط العقد المندمجة فيه بحكم القانون .

وقد ذهبت محكمة النقض في حكم لها بتاريخ ٣١ ديسمبر ١٩٧٥ في الطعن رقم ٧٥٦ سنة ٤٠ ق مذهبها يقرب من ذلك حيث قررت أنه لا محل لقصر الحق في طلب اخلاء المخالف في هذه الحالة أحد المسكنين اللذين يحتجزهما خلافا للقانون على طالب استئجار أحد المسكنين المذكورين بل أجازت ذلك لكل ذي مصلحة ولو كان مالك أحد المسكنين المذكورين بشرط أن يثبت أن له مصلحة قانونية في طلب الاخلاء ، وأنه لا محل لقصر الدعوى في هذه الحالة على تخيير المخالف في اخلاء أي المسكنين اللذين يحتجزهما ، بل أجازت لمالك أي من المسكنين اللذين يحتجزهما المخالف اذا ثبت أن له مصلحة مشروعة في طلب الاخلاء وأن ليس له مسكن آخر بذات البلد دون مقتضى أو أنه يقوم لديه المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فيه (١٧)، أن يطلب الزام المخالف باخلاء المسكن المملوك للطالب دون تخيير المخالف بين المسكنين اللذين يحتجزهما (١٨) .

(١٧) نقض مدني ٢٥ ابريل ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٢٠ — ٢ .

١٩١ — ٢٢٠ .

(١٨) مجموعة احكام النقض ٢٦ — ١٧٦٧ — ٢٢٩ ونقض مدني ١٧ ابريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢٧ لسنة ٤٨ ق وقد جاء فيه « النص في الفقرة =

وأخيرا تجاوزت محكمة النقض ذلك وأخذت بالرأى الذى قلنا به ، فاعتبرت عقد المستأجر الذى يؤدى الى اعتباره محتجزا أكثر من مسكن فى البلد الواحد عقدا باطلا لمخالفته حظرا متعلقا بالنظام العام ، وإذا لم تكن مخالفة الحظر واقعة عند التعاقد بل تحققت بعد ذلك اعتبر العقد مفسوخا من تاريخ تحقق المخالفة ، وقررت انه فى كلتا الحالتين يكون

الاولى من المادة ٥٢ من ق ١٩٦٩/٥٢ على انه لايجوز لشخص ان يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى يدل على ان المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر ان يحتفظ بأكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه . ولئن رتبنا المادة ٤٤ من ذات القانون جزاء يوقع على كل من يخالف هذا الحظر ، الا ان ذلك لاينفى احقية كل صاحب مصلحة فى اعمال الجزاء المدنى بخلاء المخالف ، وكان ما تذهب اليه الطائفة من قصر الجزاء المدنى على مجرد رفع دعوى بتخيير المخالف فى الاحتفاظ باحدى المساكن التى يشغلها لايسلته النص ، وكان النشاط فى الدعوى بهذه المثابة ليس فسخ العقد ، وانما الاخلاء استجابة لنص قانونى ملزم يقضى بمنع شغل أكثر من مسكن لشخص واحد فى بلد واحد بغير مقتضى .

وقد ذهب رأى الى ان هذا الوضع قد تغير بصور القانون الجديد رقم ١٩٧٧/٤٩ الذى نص فى المادة ٧٦ فقرة أولى منه على العقوبة الأصلية لمخالفة المادة ١/٨ منه ثم اضاف اليها فى الفقرة الثانية من المادة ٧٦ النص على ان يحكم فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة حكم المادة ١/٨ بانتهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون ، فرأى ان هذا النص يجعل انتهاء العقد عقوبة تبعية لهذه المخالفة ، فلا يجوز معه الحكم بانتهاء العقد أو بالاخلاء بسبب هذه المخالفة على استقلال ، وبالتالي لايسوغ رفع الدعوى بذلك أمام المحكمة المدنية ، ولو بالشروط التى أوردها حكم محكمة النقض سالف الذكر ، وان الامر يقتضى تعديل التشريع باجازة طلب الاخلاء لهذا السبب من المحكمة المدنية وأنظر مقالا للاستاذ أحمد حسن شنين نقيب المحامين بالقاهرة بعنوان « الشاغل لأكثر من مسكن واحد بين القانون القديم والقانون الجديد للاسكان » فى جريدة الاهرام بتاريخ ١١ ديسمبر ١٩٨٧ .

ونحن لاثرى ان الامر يتطلب تعديل التشريع فى هذا الشأن لما قدمناه فى المتن من ان مخالفة المادة ٢/٨ تعتبر مخالفة لشرط من شروط العقد تستوجب طبقا لاحكام التشريع رقم ١٩٧٧/٤٩ الحكم بالاخلاء دون حاجة الى نص خاص على ذلك . وإذا كانت المادة ٧٦ قد جعلت من الحكم بالاخلاء عقوبة تكميلية وجوبية فليس معنى ذلك انها نفت اعتبارا من يحتجز أكثر من مسكن واحد فى بلد واحد مخلا بالتزام جعلته المادة ١/٨ مكيلا لالتزاماته الناشئة من العقد .

للمؤجر باعتباره طرفا في العقد الذى وقع باطلا أو الذى انفسخ أن يطلب اخلاء المخالف . وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون في اخراج المستأجر الذى بطل عقده أو انفسخ حتى يسترد حريته في استغلال العين على الوجه الذى يراه (١٩) ، خاصة وقد أوجبت المادة ٧٦ عند ثبوت المخالفة المحكم بالجزاء الجنائي والحكم بانتهاء العقد لمصالح المؤجر ، ولا يتعارض هذا وما نصت عليه المادة ٣١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ التى تنص على أسباب انتهاء عقد ايجار قائم ومنتج لآثاره ، لأن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة عملا لأحكام القانون دون أن يتعلق ذلك بارادة المؤجر (١٩ مكرر) .

ثم قررت في حكم آخر أنه يستفاد من هذا الحظر الوارد في المادة ٧٦ من القانون ذاته على العقوبة الأصلية والعقوبة التكميلية وهي ضرورة الحكم بانتهاء عقد المسكن الثانى أن عقد ايجار هذا المسكن الثانى يخالف النظام العام فيبطل اذا توافرت مخالفة الحظر عند التعاقد ، أما اذا كان توافرها في وقت لاحق فانه يؤدي الى انفساخ العقد ، ويكون للمؤجر باعتباره المتعاقد الآخر أن يطلب اخلاء المخالف .

غير أنه يجب التنويه الى ان المقتضى يجب توافره بالنسبة الى كلا المسكنين المحتجزين . فاذا انعدم بالنسبة الى عقد المسكن

(١٩) نقض مـدى ١٢ مايو سنة ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٣ سنة ٤٨ ق .

(١٩ مكرر) نقض مـدى ١٤ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقمى ١٢١٣ و ١٣٦٤ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة بنيلر ابريل سنة ١٩٨١ ص ٣١٨ ، وفي هذا المعنى ايضا ٣٠ ابريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٢٢٠ سنة ٤٦ ق مجلة القضاة يناير ابريل ١٩٨١ ص ٣٦٤ مجموعة احكام النقض ٣١ — ١ — ١٩٦٤ — ٢٤٠ ، نقض مـدى ١٤ مايو سنة ١٩٨٠ المجموعة السابقة ٣١ — ١٣٦٥ — ٢٦٠ ، ٢١ مايو سنة ١٩٨٠ المجموعة ذاتها ٣١ — ١٤٦٤ — ٢٧٧) وايضا ٨ مارس في الطعن رقم ١٤١ سنة ٥١ ق .

الثاني بطل هذا العقد الاخير أو انفسخ بقوة القانون من وقت انعدام المقتضى . واذا توافر المقتضى بالنسبة الى احتجاز المسكن الثاني ، لم يكن للمالك هذا الاخير من سببيل على المستأجر . ولكن اذا ثبت ان توافر المقتضى لاحتجاز المسكن الثاني يجعل احتجاز المسكن الأول دون مقتضى ، ترتب على ذلك انفساخ عقد المسكن الأول . وفي كلتا الحالين يثبت حق طلب الاخلاء للمالك المسكن الذي صار احتجاز المستأجر اياه بدون مقتضى ، لأن عقد هذا المسكن هو الذى يبطل أو ينفسخ ، فيقتصر حق طالب البطلان أو الفسخ على مالك هذا المسكن وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون في اخراج المستأجر الذى بطل عقده أو انفسخ حتى يسترد حريته في استغلال العين على الوجه الذى يراه (٢٠) .

واذا برأت المحكمة الجنائية المستأجر من تهمة احتجاز أكثر من مسكن في بلد واحد ورفضت دعوى المؤجر المدنية ، فان هذا الحكم الجنائي متى صار باتا يحوز حجية لدى المحكمة المدنية ، فيمتنع على هذه الأخيرة نظر دعوى الاخلاء التى التى يرفعها نفس المؤجر على المستأجر ذاته (٢٠مكرر) .

٣٦١ — (٢) الزام العامل المنقول من بلد باخلاء مسكنه فيه —

والأصل أيضا أن العامل المنقول من بلد يجوز له كغيره من الناس أن يحتفظ بمسكنه فيه فضلا عن استئجار مسكن في البلد المنقول اليه ، بل انه كان يمكن القول بأنه يجوز له ذلك وفقا للمادة الخامسة فقرة أولى من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ (المطابقة للمادة ١٠ من القانون ١٢١/١٨٤٧) ، لأن هذه المادة تجيز لكل شخص أن يحتجز في كل بلد مسكنا واحدا .

(٢٠) نقض مدنى ٢١ مايو ١٩٨٠ في الطعن ٧٨٧ سنة ٤٩ ق وايضا ٨ مارس ١٩٨٢ في الطعن ٥/١٤١ ق ، ٩ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ٤٨/٥٣ .

(٢٠مكرر) نقض مدنى ٨ ديسمبر سنة ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩٧٨ سنة ٥٨ ق .

غير أن المادة ٤ فقرة ثانية من ذلك القانون نصت على أنه « يجب على العامل المنقول الى بلد آخر أن يخلي المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول اليه الا اذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من اخلاء مسكنه » (وهي مطابقة تقريبا للمادة ٩ فقرة ثانية من القانون ١٢١/١٩٤٧) . وحكمة هذا النص هي تمكين العامل الذي حل محل العامل المنقول من الانتفاع بالمسكن الذي كان يشغله الأخير مادام هذا لم يعد في حاجة الى الاحتفاظ به بعد حصوله على مسكن آخر في البلد الذي نقل اليه .

وبناء على ذلك يشترط في تطبيق هذا النص : ١ — أن ينقل العامل نهائيا من البلد الذي يقيم فيه . اما اذا ندب أو أعير لمدة محددة ، فلا يلزم باخلاء مسكنه ، ٢ — وأن يحصل على مسكن يستقر فيه في البلد الذي نقل اليه . فاذا اتخذ له في مقر عمله الجديد مسكنا مؤقتا حتى يجد ما يصلح أن يكون له مسكنا نهائيا ، فلا يلزم باخلاء مسكنه في البلد الذي نقل منه الى أن يتخذ له مسكنا نهائيا في البلد الذي نقل اليه ، ٣ — وأن لا تكون ثمة ضرورة تلجئه الى الاحتفاظ بمسكنه الاول . ويعتبر من قبيل الضرورة الملجئة أن يكون للعامل والدان مسنان أو زوجة مريضة لا يلائمهم الانتقال الى البلد الذي نقل هو اليه أو أن يكون له أولاد يدرسون في الجامعة فيضطر الى الاحتفاظ بمسكنه في البلد المنقول منه لأجلهم . فتمتى وجدت مثل هذه الضرورة ، أعفى العامل المنقول من التزامه باخلاء مسكنه القديم طوال قيامها ، ومتى زالت ، وجب عليه الاخلاء .

ويلتزم العامل المنقول من بلد باخلاء مسكنه في هذا البلد ولو لم تكن مدة اجارته قد انتهت (٢١) ، لان النص ورد مطلقا ولان الغرض

(٢١) ويلاحظ ان نقل العامل المنقول في اثناء مدة عقده الاصلية يقتصر اثره على الزام هذا العامل باخلاء مسكنه الواقع في البلد المنقول منها =

منه حل أزمة السكن ، والمفروض أن العامل المنقول من البلد لم يعد في حاجة الى مسكنه القديم وأن العامل الجديد في حاجة اليه . غير أن هذا الالتزام مقرر لمصلحة العامل الجديد ، ومشروط برغبة الاخير في شغل ذلك المسكن (٢٢) .

فاذا امتنع العامل المنقول من بلد ما عن اخلاء مسكنه فيه بعد حصوله على مسكن آخر في البلد المنقول اليه ولم يكن امتناعه بسبب ضرورة ملجئة جاز للمؤجر أن يطلب الحكم بالإخلاء تمكينا للعامل المنقول الى البلد من استعمال حقه (٢٣) ، بل ذهب البعض الى أنه يجوز لهذا العامل الاخير اذا أهمل المؤجر في طلب الاخلاء أن يستعمل هو حق حق المؤجر في ذلك من طريق الدعوى غير المباشرة (٢٤) .

= وفقا للمادة ٢/٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، بل يجعل له أيضا وفقا للمادة ٦٠٩ مدنى الحق في فسخ عقده قبل انتهاء مدته ومن تاريخ تنفيذ الامر الصادر بنقله بشرط اخطار المؤجر بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ مدنى (في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ — بتاريخ ٢ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٢٢٥ سنة ٨٧ ق) .

(٢٢) قرب في هذا المعنى السنهورى ج ٦ ص ١٢١٥ .

(٢٣) ويمكن في هذه الحالة تأسيس حق المؤجر في طلب الاخلاء على المادة ٢٢ غقرة ج من اثنان رقم ١٩٦٩/٥٢ باعتبار ان العامل المنقول مغل بالترام مرضه عليه القانون وجعله مكملًا لشروط العقد المنقولة (قرب ما تقدم في نبذة ١٩٤ بشأن الترام المستاجر بعدم احتجاز مسكنين في بلد واحد) .

(٢٤) انظر أيضا في هذا المعنى السنهورى ج ٦ ص ١٢١٦ ، العطار ص ٥٢ ، وقارن عكس ذلك مصر الابتدائية أول أكتوبر ١٩٥٠ المحاماة ٣١ — ٦١٠ — ١٧٧ وقد جاء فيه أنه مما يجب التنويه اليه في هذا الصدد أنه وان كانت المادة ٩ قد أوجبت على الموظف المنقول نهائيا إخلاء مسكنه الذى يشغله بالبلدة التى نقل منها إلا أنها لم ترتب جزاء مدنيا على مخالفة هذا النص اكتفاء بالجزاء الجنائى الذى نصت عليه المادة ١٦ من اثنان المذكور .

ويلاحظ على هذا الحكم أنه خطأ في اعتبار ان المادة ١٦ متضمنة جزاء جنائيا يوقع على الموظف المنقول ، لان هذه المادة اذ اشارت الى المادة ٩ =

ونحن نذهب الى أبعد من ذلك ونرى أن العامل المنقول الى بلد يملك دعوى شخصية لمطالبة العامل المنقول منه باخلاء مسكنه بناء على أن له مصلحة في ذلك اذ يخوله القانون الاولوية في شغل هذا المسكن عند خلوه (٢٥) .

وقد أخذت بذلك محكمة النقض حيث قررت أن التزام العامل المنقول باخلاء مسكنه الا اذا قامت ضرورة ملجئة تمنعه من الاخلاء ، مقرر لمصلحة العامل الآخر ومشروط برغبته في شغل ذلك المسكن . ومؤدى ذلك عدم أحقية المالك في طلب اخلاء العين لمجرد نقل العامل المستأجر لها (٢٥ مكررا) .

وكان امتناع العامل المنقول عن اخلاء مسكنه خلافا لما يوجب عليه القانون لا يعد في ظل القانون ١٢١/١٩٤٧ جريمة جنائية ولا يستوجب عقوبة ، لأن المادة ١٦ من القانون المذكور وهي التي قررت الجزاءات

= قصرت العقوبة على مخالفة المؤجر آياها . فهي لم تكن تعاقب الموظف المنقول وانما كانت تعاقب المؤجر ، وكان لابد من التسليم بجزاء مدني على الاقل يوقع على الموظف ، وذلك بتحويل المؤجر طلب اخلائه ، والا كان التزام الموظف باخلاء مسكنه خاليا من كل جزاء . اما المادة ٤٤ من القانون ١٩٦٦/٥٢ فانها تعاقب كل من خالف احكام المادة ٤ سواء اكان هو المالك (المؤجر) ام العامل المنقول .

(٢٥) وثمة رأى يذهب الى حد عدم قصر هذه الرخصة على العامل الوافد واجازتها لكل صاحب مصلحة ، بناء على ان استمرار العامل المغادر في شغل مسكنه بدون مقتضى في البلد الذي نقل منه يؤدي الى تفويت غرض الشارع (أنور العبروسي ط ٣ سنة ١٩٧٧ نبذة ١٣٥ ص ٢٤٢ ، وقارن مع ذلك ما أورده سيادته في ص ٢٥٢ . ونحن لانرى هذا الرأي ، لما هو واضح من ان حكمة النص من تقرير هذا الالتزام في نية الموظف المغادر هي تيسير وجود سكن للعامل الوافد ، الامر الذي يجعل هذا الالتزام رهنا برغبة هذا الأخير في شغل ذلك المسكن .

(٢٥ مكررا) نقض مدني ٤ يوتيه سنة ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٥٣ سنة ٥٢ ق ، ٩ بنابر سنة ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٥١ سنة ٥٢ ق .

عن مخالفة أحكام هذا التشريع اقتصر فيما يتعلق بمخالفة المادة التاسعة منه على عقاب المؤجر لذا امتنع عن اعطاء الأولوية في السكن الذي كان يشغله الموظف المنقول من البلد الى الموظف المنقول اليه ولم تنص على عقاب الموظف المنقول اذا امتنع عن الاخلاء ، كما كانت تفعل فيما يتعلق بمخالفة المادة ١٠ حيث كانت تجعل الجزاء في هذه الحالة الاخيرة شاملا للمالك والمستأجر (٢٦) . وأما في القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فالأمر بخلاف ذلك اذ تنص المادة ٤٤ منه على عقاب كل من يخالف أحكام المادة ٤ أى سواء أكان المخالف المالك أو المؤجر أم كان العامل المنقول من البلد ، ويعاقب كل منهم عن مخالفته حكم المادة المشار اليها بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين (٢٦ مكرر) .

٢٦٢ — (٢) تقييد حق المستأجر في التأجير من الباطن خاليا أو

مفروشا — تقدم في نبذة ١٨٢ ص ٩٣ أن قانون ايجار الاماكن قد خرج على حكم القواعد العامة فيما يتعلق بحق المستأجر الأصلي في التأجير من باطنه ، فقلب الأصل المقرر بمقتضى القواعد العامة والذي يعتبر أن من حق المستأجر الأصلي أن يؤجر من باطنه ما لم يمنع من ذلك بشرط خاص في العقد ، اذ جعل المنع هو الأصل والجواز استثناء . فقيّد حق المستأجر في التأجير من باطنه أو في النزول عن الايجاز الى غيره بشرط الحصول على اذن كتابي صريح بذلك من المالك في تاريخ التأجير من الباطن . فاذا حصل المستأجر على الاذن الكتابي عادت اليه رخصة التأجير من الباطن ، وهى في ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ كانت تعود اليه كاملة مادام الاذن الصادر اليه من المالك لا يقيد به بأى قيد ، أى أنه كان يجوز له بموجب هذا الاذن أن يؤجر العين من باطنه خالية أو مفروشة .

(٢٦) انظر نبذة ٢٤٢ ونبذة ٢٦٠ .

(٢٦ مكرر) وقد الفت المادة ٢٤ من القانون ١٩٨١/١٣٦ عقوبة

الحبس .

أما منذ العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ ، فقد تغير الوضع فيما يتعلق بتأجير العين من الباطن مفروشة حيث تقدم أن المادة ٢٦ فقرة أولى من هذا القانون قد قصرت حق التأجير مفروشا على المالك وحده في حدود شقة واحدة في كل عقار يملكه .

أما المستأجر فقد قيدت هذه المادة والمادة التالية لها حقه في التأجير من باطنه مفروشا ولو باذن كتابي من المالك بأن جعلته حقا استثنائيا لإيثار له الا في حالات معينة على سبيل الحصر ، على أن يلزم المستأجر الذي يستعمل هذه الرخصة الاستثنائية في جميع الحالات بزيادة في الأجرة تعادل ٧٠٪ من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا (راجع ماتقدم في نبذة ٢٣٢) .

وكذلك غل القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بما نص عليه في المادة ٤٠ منه .

الفصل الثاني

الالتزامات الخاصة المفروضة على المستأجر

٢٦٣ — النصوص — أفرد القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ الفصل الثالث من الباب الاول منه لبيان بعض التزامات المؤجر والمستأجر ، فكان من الالتزامات التي جعلها في هذا الفصل على عاتق المستأجر التزامه بدفع الأجرة المحددة في مواعيد وباجراءات معينة (المادة ١٩) ، والتزامه بعدم التعرض للمالك اذا أراد هذا زيادة عدد الوحدات السكنية في البنى المؤجر بالاضافة أو التعليق ولو كان عقد الايجار يمنعها (المادة ٢٤) ، والتزامه بقيمة استهلاك المياه (المادة ٢٥) ، وكذلك فعل القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ في المواد ٢٧ و ٣٢ و ٣٣ منه .

المبحث الأول

التزام المستأجر بدفع الاجرة في مواعييدها

٢٦٤ — (١) التزام المستأجر بدفع الاجرة في مواعيد وباجراءات معينة — تنص المادة ٢٧ فقرة أولى من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ على أنه « يجب أن يتم الوفاء بالاجرة المحددة وما في حكمها كاملة الى المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب في موعد لا يجاوز الاسبوع الاول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه في العقد وذلك بايصال مثبتة فيه

قيمة الاجرة (١) « •

ويؤخذ من ذلك أنه يجب على المستأجر أن يدفع الاجرة شهرا بشهر ومقدما في الاسبوع الاول من كل شهر ، سواء ذكر في العقد أو لم يذكر ، طالما أن العقد لم ينص على ما يخالفه ، أى انه يجوز الاتفاق على أن تدفع الاجرة أقساطا أخرى غير شهرية ، كل ثلاثة أشهر مثلا أو كل ستة أشهر أو كل سنة ، كما يجوز الاتفاق على أن يدفع كل قسط مؤخرا أى في نهاية المدة التى يقابلها وليس فى أولها • على أنه اذا لم يوجد اتفاق على شيء من ذلك ، فتستحق الاجرة شهريا ويجب أن تدفع فى الاسبوع الأول من كل شهر •

ويسرى ذلك على الاجرة القانونية بكافة مشتملاتها كالضرائب التى يلزم بها المستأجر وقيمة استهلاكه من المياه الخ (٢) •

ويكون دفع الاجرة فى مقابل ائصال تثبت فيه قيمتها ، والحكمة من ذلك أن تكون الاجرة الفعلية التى تدفع كل شهر موضحة فى كل ائصال حتى يسهل على المستأجر اثبات قيمتها ويصعب على المؤجر التلاعب باخفاء القيمة الحقيقية التى يقبضها • ولم يرتب المشرع جزاء

(١) هذه الفقرة مطابقة للفقرة الاولى من المادة ١٩ من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

(٢) فى هذا المعنى نقض منقى ٦ لبريل ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٤٨ — ٢٦١ وقد رتب على ذلك أن الضرائب التى يلزم بها المستأجر طالما أنها تدخل فى حساب الاجرة القانونية ، يسرى عليها باعتبارها دورية ومتجددة حكم التقادم الخمسى •

وجاء فى حكم آخر انه اذا ادى المؤجر الضرائب التى يلزم بها المستأجر ، فإن فلان حقه فى الرجوع بها لا يتقادم بخمس سنوات بل يخضع للتقادم العام باعتبار أن المؤجر وقد ادى عن المستأجر دين هذا الاخير من الضرائب ينشأ له حق فى الرجوع بقيمة ما دفعه ، وهو حق غير دورى وغير متجدد (نقض منقى ٦ أبريل ١٩٧٧ فى للطعن رقم ٥٨٣ سنة ٤٠ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٤٨ — ١٦١ •

على عدم اثبات قيمة الاجرة في الايصال ، وانما يعتبر نصه على ذلك مخولا المستأجر الحق في اقتضاء ايصال مثبتة فيه الاجرة بحيث لو امتنع المؤجر عن ذلك كان الايصال الذى يعرضه على المستأجر غير قانونى وجاز لهذا الاخير أن يمتنع عن تسليم الاجرة مباشرة ، على أن يوفىها اليه باحدى الطرق الرسمية •

وقد نصت الفقرة التالية من المادة ٢٧ ذاتها على احدى هذه الطرق أسهلها وأقلها كلفة ، حيث قالت :

« فإذا امتنع المؤجر عن استلام الاجرة واعطاء سند المخالصة عنها ، فللمستأجر قبل ١٥ يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتسليمها خلال أسبوع ، فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الاجرة ، دون رسوم خلال الاسبوع التالي ، خزانة مأمورية العوائد المختصة ، وفي المدن والقرى اتى لاتوجد بها مأموريات عوائد يتم الايداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار » •

« وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الاجرة اخطار المؤجر بهذا الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول •

« ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر ايصال الايداع سندا لابواء ذمة المستأجر من قيمة الاجرة المستحقة بالقدر المودع •

« وعلى الجهة المودع لديها الاجرة أداء الاجرة المودعة للمؤجر فور طلبه دون قيد أو شرط أو اجراءات » •

وبلاحظ أن هذا النظام ذاته هو الذى سبق تقريره بالقانون ١٩٦٥/٢٤ لتمكين المستأجر من وفاء الاجرة بطريقة سهلة رغم امتناع

المؤجر عن تسلمها (٣) .

وبموجب هذا النظام يجوز للمستأجر عند امتناع المؤجر عن تسلم الاجرة في مقابل اصال مثبتة فيه قيمتها أن يعمد في أثناء الخمسة عشر يوما التالية لتاريخ الاستحقاق الى اخطار المؤجر بكتاب موسى عليه بعلم وصول كي يتسلمها خلال أسبوع (الفقرة الثانية) . ولكن لايجوز له أن يوجه مثل هذا الاخطار قبل تاريخ استحقاق الاجرة رغبة منه في ايداع الاجرة في يوم استحقاقها ذاته ، لان القانون اشترط أن يكون الاخطار بعد تاريخ الاستحقاق وقبل ١٥ يوما من ذلك التاريخ ، فالاخطار المسبق لا يعتد به ولا يجيز للمستأجر الايداع بناء عليه ولايفنيه عن اجراء اخطار آخر بعد استحقاق الاجرة وفي الميعاد الذي نص عليه القانون (٤) .

وكان نص المادة ٤ مكررا من القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ المضافة بالقانون ١٩٦٥/٢٤ هو أيضا يوجب على المستأجر الذي يريد أن يستعمل هذه الرخصة أن يخطر المؤجر بذلك قبل مضي ١٥ يوما من الاستحقاق، ولم يكن ذلك النص يعرض لتعيين تاريخ الاستحقاق اكتفاء بتعيين القواعد العامة اياه وهي تعينه عادة بيوم معين . أما نص المادة ١٩ من

(٢) والظاهر كما جاء في اجابة السيد وزير الشؤون الاجتماعية ووزير الدولة لشئون مجلس الامة في أثناء مناقشة مشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ بجلسة ١٤ بوليه ١٩٦٩ أن الجهاز المركزي للحسابات كان قد وضع تقريرا مفصلا ابان فيه أن هذه الطريقة سبب اشكالات متعددة للخزانة : ولإذا رؤى العدول عنها ، ووضع نص للمادة ١٩ من المشروع يوجب على المستأجر في حالة امتناع المؤجر عن تسلم الاجرة أن يسلك سبيل العرض والايدياع طبقا لاحكام قانون المرافعات ، غير أن مجلس الامة رأى في ذلك ارهاقا للمستأجرين واطالة للأجراءات ، فرفض نص المشروع وأثر عليه الاخذ بالنظام السابق الذي قرره القانون ١٩٦٥/٢٤ .

(٤) في هذا المعنى رأى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الادارة المحلية في ٨٠ غبر ايز ١٩٦٦ ملف رقم ٢٢٢/١١/٣٨ .

القانون ١٩٦٩/٥٢ وكذلك نص المادة ٢٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ فقد تقدم أن فقرته الاولى عرضت لتاريخ الاستحقاق حين قررت أنه (يجب أن يتم الوفاء بالاجرة المحددة ٥٠٠ في موعد لايجاوز الاسبوع الاول من الشهر المستحقة عنه » . فأصبح يجوز للمستأجر بنص القانون أن يفى بالاجرة خلال الاسبوع الاول كله ، وجاز التساؤل عن كيفية حساب مدة الخمسة عشر يوما التي يجوز في أثنائها للمستأجر ارسال الاخطار المشار اليه ، أيكون ابتداء من أول الشهر المستحقة عنه الاجرة أم من اليوم التالي لانقضاء الاسبوع الاول من الشهر ؟ والرأى عندي أن المشرع اذ نص في الفقرة الاولى من المادة ٢٧ على أنه يجب أن يتم الوفاء بالاجرة في موعد لايجاوز الاسبوع الاول من الشهر المستحقة عنه قد جعل تاريخ الاستحقاق اليوم الذى ينتهى فيه الاسبوع الاول من الشهر — مالم يوجد اتفاق على غير ذلك . وبناء عليه تحسب الخمسة عشر يوما التي يجوز فيها للمستأجر اخطار المؤجر الممتنع عن تسلم الاجرة ابتداء من اليوم التالي لنهاية الاسبوع الاول ، فلا يجوز للمستأجر ارسال الاخطار المشار اليه قبل نهاية الاسبوع الاول ، ويجب ألا يتأخر ذلك عن اليوم الخامس عشر بعد نهاية الاسبوع الاول أى عن اليوم الثانى والعشرين من الشهر المستحقة عنه الاجرة .

فاذا لم يتسلم المؤجر الاجرة التى أخطر بوجوب تسلمها خلال أسبوع من وصول الاخطار اليه جاز للمستأجر بمجرد انقضاء هذا الميعاد ولو لم تكن قد انقضت مدة الخمسة عشر يوما المحددة لاخطاره المؤجر بوجوب تسلم الاجرة أن يودع الاجرة خزانة مأمورية الموائد المختصة أو خزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار في المدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد ، وذلك خلال الاسبوع التالى لذلك الاسبوع الذى كان يجب فيه على المؤجر أن يتسلم الاجرة .

ويلاحظ على هذا النظام أنه يثير في العمل اشكالات كثيرة ، حيث يتيح للمستأجر الذى يقصد مكيدة المؤجر وارهاقه أن يتغيب أو يتهرب

وقت حضور المؤجر أو مندوبه لتسلم الاجرة سواء قبل الاخطار أو بعده وأن يزعم أن المؤجر امتنع أولا وثانيا عن قبض الاجرة ، وأن يقوم هو بايداعها دون رسوم ، فيكبد المؤجر سعيا حثيثا ووقتا ضائعا ونفقات كثيرة في سبيل صرف الاجرة من جهة الايداع . ولعل هذا كان من الاسباب التي دعت الحكومة الى العدول عن هذا النظام في مشروعها الذي تقدمت به الى مجلس الامة في سنة ١٩٦٨ واشارها الرجوع في ذلك الى أحكام قانون المرافعات . وربما كان الاوفق سدا لباب الكيد هذا وتحاشيا للاشكالات العملية التي تنجم عنه الاخذ بالاقتراح الذي قد تقدم به الى اللجنة المشتركة والى مجلس الامة السيد النائب كمال بولس وهو أن يكون وفاء المستأجر بالاجرة -- في حالة امتناع المؤجر عن تسليمها -- بواسطة حوالة بريدية مفتوحة أى من غير ظرف ، يكون لها كعب يحرق فيه اسم كل من المرسل والمرسل اليه وقيمة الحوالة ويختتم من مكتب البريد المصدر منه ويوقع عليه بالاستلام من المرسل اليه ويعاد الى المرسل فيكون دليلا لديه على أن المؤجر قد تسلم الاجرة (٥) .

فاذا تم الايداع على الوجه المتقدم الذي نص عليه القانون تعين على كل من المستأجر والجهة المودع لديها الاجرة اخطار المؤجر بهذا الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول ، وقد رأى المشرع أن لا يكتفى بالزام المستأجر بأن يقوم بهذا الاخطار وأن يلزم الجهة المودع لديها أيضا باخطار المؤجر حتى يوفى له أكثر من سبيل واحد للعلم بحصول الايداع كي يعمل على صرف المبلغ المودع .

(٥) انظر هذا الاقتراح ومناقشته في مجلس الامة ببضبطة جلسة ١٤ يوليه ١٩٦٩ ص ٤٣ ، مجلة المحاماة ٤٩ العددان ٧ و ٨ ص ١٢٤ .
(٦) وقد وضعت لجنة الاسكان بمجلس الشعب عند بحثها المدة ٢٩ من مشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ نصا بهذا المعنى ، ولكن المجلس لم يوافق عليه .

غير أن المشرع لم يضع جزاء لهذا الالتزام ، لا في حق المستأجر ولا في حق الجهة المودع لديها ، الا الجزاء الادارى الذى يمكن أن يوقع على العاملين التابعين لهذه الجهة الذين يثبت عليهم تقصير في ذلك يستوجب مؤاخذتهم اداريا .

وكان يمكن بالنسبة الى المستأجر ألا يعتبر ايداعه الاجرة على الوجه المتقدم مبرئا ذمته منها الا بعد اخطاره المؤجر بحصول الايداع أو بثبوت تسلم المؤجر هذا الاخطار عن طريق توقيعه على علم الوصول الذى يعاد الى المستأجر ليحتفظ به مع سند الايداع (٦) . ولكن نص الفقرة الرابعة من المادة ١٩ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وكذلك نص الفقرة الخامسة من المادة ٢٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ قد رتب ابراء ذمة المستأجر على حصول الايداع في ذاته حيث نص على أنه « مع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر ايصال الايداع سنداً لبراءة ذمة المستأجر من قيمة الاجرة المستحقة بالقدر المودع » . فاذا كان الامر كذلك ، فما الذى يحمل المستأجر على اخطار المؤجر بالايداع ؟ نرى أنه كان الاوفق تعديل النص بحيث يجعل ايصال الايداع مقترنا بعلم الوصول بالاخطار بحصوله هو السند لبراءة ذمة المستأجر من القدر المسودع .

وتنص الفقرة الاخيرة من المادة على أن الجهة المودع لديها الاجرة (وهى في الاصل مأمورية العوائد المختصة) يجب عليها أداء الاجرة المودعة للمؤجر وفور طلبه دون قيد أو شرط أو اجراءات . وقد جرت بعض مأموريات العوائد على أن لا تصرف الاجرة المودعة الى المؤجر الا بعد أن تتحقق أنه ليست عليه مطلوبات لها . وهذا يقتضى بحثا وتحريات تستغرق وقتا طويلا وتأخر صرف الاجرة الى المؤجر ، وقد يؤدى الى حجز الاجرة المودعة أو اجراء المقاصة فيها مع الضرائب والرسوم المستحقة على المؤجر ، مما يجعل التجاء المستأجر الى الايداع طريقا للتكيل بالمؤجر . ونعتقد أنه لا يمكن أن يكون المشرع قد أراد بتشريع

طريقة الايداع في مأمورية الضرائب المختصة هذه النتيجة الضارة بالمؤجر التي تجعل من الايداع سلاحا في يد المستأجر يشهره في وجه المؤجر كلما أراد التنكيل به .

وليس أدل على ذلك من نص الفقرة الأخيرة من المادة ١٩ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ومن المادة ٢٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ الذي يوجب على الجهة المودع لديها الاجرة أداء الاجرة المودعة للمؤجر فور طلبه دون قيد أو شرط أو اجراءات ، اذ يدل ذلك على رغبة المشرع في صرف الاجرة المودعة الى المؤجر بمجرد طلبه اياها ودون توقف على براءة ذمته قبل مأمورية الضرائب ، فلا يصح حبس هذه الاجرة عنه بأي حال ولا المقاصة فيها ولا تأخير صرفها لاتخاذ اجراءات من أى نوع كان ، والا انقلبت طريقة الايداع اتى أريد بها أن تكون حلا سهلا لبعض الصعوبات التي تنشأ في العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين طريقة للكيد والتنكيل وهو ماينزه الشارع عن السماح به .

المبحث الثاني

التزام المستأجر بعدم التعرض للمؤجر

في زيادة عدد الوحدات السكنية

٢٦٥ — (ب) التزام المستأجر بعدم التعرض للمالك في زيادة الوحدات السكنية في المبنى المؤجر — الاصل أن المالك حر في أن يبنى في ملكه كما يشاء ، وأن يزيد في بنائه بالتعليق أو الاضافة ما يريد . غير أنه متى أجر ملكه التزم بموجب عقد الايجار بعدم التعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة ، أى بالامتناع عن اجراء أى تغيير في العين المؤجرة من شأنه أن يخل بانتفاع المستأجر . فإذا كانت العين المؤجرة بناء ، امتنع على المالك المؤجر اجراء أى تعديل في هذا البناء يمكن أن

ينقص من انتفاع المستأجر كهدم بعض أجزاء منه أو فتح نواخذ أو شرفات جديدة أو سد القوائم منها (١) الخ • وقد ثار الخلاف حول اجراء التعديل في البناء المؤجر — سواء كان تأجيريه جملة بعقد واحد أو شققا متفرقة مؤجرة بعدة عقود لمستأجرين مختلفين — تعديلا من طريق التعلية (أى اقامة طبقات فوق الطبقات القائمة) ، أو الاضافة (أى انشاء مباني جديدة الى جانب المباني القائمة) ، أيعتبر مخلا بانتفاع المستأجر فيمتنع على المؤجر ، أم لايعتبر مؤثرا في انتفاع المستأجر فيملكه المؤجر ؟

وقد اختلف تقدير المحاكم لذلك باختلاف الاحوال ، فحكم في المعنى الاول أنه لايجوز للمؤجر أن يبنى طابقا جديدا في منزل مؤجر أثناء مدة الايجار أو أن يهدم طابقا موجودا (٢) ، وحكم بالعكس من ذلك أنه لايجوز للمستأجر أن يمنع المالك من بناء دور ثان فوق المنزل المؤجر وأن كل ما له هو أن يطالب بتعويض اذا قلل البناء من حق انتفاعه بالعين المؤجرة (٣) ، وفرق الأستاذ السنهورى بين ما اذا كانت العين المؤجرة فيلا أجرت بأكملها للمستأجر أو كانت شقة أو طابقا من مبنى ، وذهب الى أنه ليس للمؤجر في الحالة الاولى أن يبنى فوق الفيلا الا بموافقة المستأجر ، وأجاز في الحالة الثانية للمؤجر أن يبنى طابقا جديدا على أن يعرض مستأجرى الطبقات السابقة عما يصيبهم من ضرر (٤) •

(١) انظر كتابنا في عقد الايجار الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٥ نبذة ١٦٧ ص ٣٦٣ .

(٢) مصر الابتدائية الوطنية مستعجل ١ ٢ مايو ١٩٤٤ المحاماة ٢٤ — ٥٣٣ — ١٨٥ ، استئناف مخطط ١٤ يناير ١٩٣٦ المحاماة ١٧ — ٥٨٨ — ٢٨٣ .

(٣) السيدة زينب الجزئية ٣ ديسمبر ١٩٢٣ المحاماة ٤ — ٦٧٥ — ٥٠٦ .

(٤) السنهورى في الوسيط ج ٦ ص ٣١٢ .

جاز هذا الخلاف عند عدم الاتفاق في العقد على شيء في هذا الشأن ، أما لو نص العقد على إباحة تعديل معين للمؤجر دون توقف على رضا المستأجر أو نص على منع المؤجر من إجراء تعديل معين كالتعليه أو الاضافة ، امتنع الخلاف وتعين اتباع ما اتفق عليه العاقدان ، ان إباحة أو حظرا •

كل هذا طبقا للقواعد العامة ، ولم يخرج عليها القانون رقم ١٢١/١٩٤٧ في شيء ، ولذلك جرى الملاك في العقود الجديدة التي أبرمت بعد صدور هذا القانون على أن ينصوا فيها على حفظ حقهم في التعليه أو الاضافة دون توقف على رضا المستأجر ، وساعدتهم على ذلك أزمة السكن التي جعلت المستأجرين يذعنون لشروط الملاك ، ولم يكن في هذا الشرط ما يخالف القانون أو النظام العام بل بالعكس كان يتفق مع روح التشريع من حيث أنه يساعد على زيادة المساكن وعلى تفريج أزمة السكن •

أما العقود السابقة على ذلك والتي ظلت سارية الى الآن بمقتضى الامتداد القانوني فالغالب خلوها من مثل هذا النص ، بل كثيرا ما يوجد فيها نص بعكس ذلك يحظر صراحة على المالك إجراء تعديل في المبنى المؤجر سواء بالتعليه أو بالاضافة أو غيرها ، فيكون هذا الحظر واجب الاتباع ويمتنع معه كل تقدير للمحاكم •

وقد رأى المشرع عند اعداد مشروع القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ أن مثل هذا الشرط الاخير في عقود الايجار القديمة السارية الى الآن مجحف بحقوق المؤجرين الذين جمدت أجور أملاكهم على أساس الاجور السارية في ابريل ١٩٤١ بالرغم مما طرأ على مستوى الاسعار من ارتفاع كبير ، فوق أنه يجافي روح التشريع الخاص بايجار الاماكن من حيث أنه يعوق تفريج أزمة السكن خلافا لما توخاه المشرع بهذا التشريع، فنص في المادة ٢٤ منه على أن « يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات

السكنية في الجنى المؤجر بالإضافة أو التعليق ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك . ولا يخل هذا بحق المستأجر في انقاص الاجرة ان كان لذلك محل . وقد أورد القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ مثل هذا النص حرفيا في المادة ٣٣ فقرة أولى منه .

وقد حسم هذا النص الخلاف السابق بتأييد رغبة الملاك في زيادة عدد الوحدات السكنية في الاعيان المؤجرة ولو كان عقد الإيجار يمنعهم من ذلك ، فأصبح للمؤجر أن يزيد عدد الوحدات السكنية في جميع الأحوال ، أى سواء نص العقد على تحويله هذا الحق ، أو سكت على ذلك سكوتا تاما ، بل حتى لو نص صراحة على حظر ذلك عليه . وهذا ما يتفق مع روح هذا التشريع الخاص الذى قصد حماية المستأجر ليضمن له السكن فقط لا يمكنه من التعسف مع المؤجر ومن منع هذا الأخير من عمل ما من شأنه أن يسهم في تفريغ أزمة السكن . وبذلك أصبح المستأجر ملزما أن لا يتعرض للمالك اذا رغب هذا في زيادة الوحدات السكنية في العين المؤجرة (٤ مكرر) .

(٤ مكرر) وقد قررت محكمة النقض أن المشرع استهدف بنص المادة ٢٤ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ازالة أى أثر لشرط المنع من الاضافة أو التعليق اذا ورد في عقد الإيجار ، ليبقى عقد الإيجار فيما عدا ذلك باسطا سلطانه على علاقه بين المؤجر والمستأجر ، فتحدد بجوهر ما انصب عليه العقد حيزا — الحدود التى لا يجوز للمالك أن يلج اليها فيما يجربه من تعليق أو اضافة . أما ما خرج عن هذه الحدود فلم تشمله الاجارة ، أو ما لا يقوم به عقد الإيجار على استقلال لثانويته في مثل ظروف التعاقد ، فهو ما جعله المشروع نطاقا يحق للمالك أن يجرى البناء فيه بقدر ما تقتضيه عمليات التعليق أو الاضافة غير مقيد في ذلك بالقيود القانونية المقررة . اذ كان ذلك ، وكان الثابت من مدونات الحكم الابتدائى التى أخذ بها الحكم المطعون فيه واقام عليها قضاءه أن عقد الإيجار المؤرخ ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٦٨ والمحرر بين الطاعن والمطعون عليه لم يشمل من اعيان الدور الارضى الا الحجرتين الواقعتين فيه ، بما يكون معه الفضاء الواقع امامهما خارجا عن نطاق هذا العقد وتكون يد المالك طليقة في البناء فيه ولا تحددها الا القيود القانونية (أى لا يخضع لاحكام المادة ٢٤ سالفة الذكر) . واذا =

وقد قررت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ٥ شباط ١٩٩١ في الطعن رقم ١٠٢٥ لسنة ٥٣ ق أن النص في المواد ٥٥٨ من القانون المدني وفي المادتين ٢٨ و ٣٣ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ يدل على أن المشرع استهدف بالمادة الأخيرة استثناء من المادة ٢٨ سالفه البيان تقرير حق المؤجر في طلب زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية دون أن يبلغ بذلك حدا يستحيل معه على المؤجر الانتفاع بالعين المؤجرة في الغرض المؤجرة من أجله بما يكون في حقيقته انهاء لعقد الايجار لغير الأسباب المحددة في القانون على سبيل الحصر، ذلك أن المشرع لو استهدف بنص المادة ٣٣ سالفه الذكر غير هذا القصد لجعل الاضافة أو التعلية من أسباب انهاء العقد ، ومن ثم فإن أعمال الاضافة والتعلية في معنى المادة ٣٣ المشار اليها يجب أن لا تصل الى حد تعطيل ركن الانتفاع بالعين المؤجرة فيما أجرت له وهو ركن جوهرى من أركان الايجار (٤١مكرر) •

ويلاحظ أن التزام المستأجر بذلك مشروط بطبيعة الحال بشرط صلاحية المبنى لتحمل الزيادة التي يعترف المالك اقامتها • ويثبت ذلك بالحصول على الترخيص اللازم من الجهة المشرفة على تنظيم المباني •

= التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد أصاب ثاتونا ، ويكون النعى عليه بهذا السبب غير صحيح •

(٤١مكرر٢) وجاء في هذا الحكم بعد ما تقدم في المتن قوله : « لما كان ذلك وكانت الشركة الطاعنة قد أجرت عين النزاع من بناء وحديقة الى مورث المطعون ضدهم بفرض استقلالها مطعما وكازينو وتم أستغلالها منذ بدء الايجار في هذا الغرض بترخيص صادر من وزارة السياحة ، فتكون الحديقة عنصرا أساسيا في التعاقد على هذا النوع من الاستغلال لا تصلح العين المؤجرة بدونها للانتفاع بها ، فانه لا يحق للطاعنة طلب اقتطاعها من العين المؤجرة للبناء عليها استنادا الى المادة ٣٢ لما يترتب عليه من استحالة الانتفاع بالعين في الغرض المعتبر من الطرفين عند إبرام العقد (نقض مدني ٥ فبراير ١٩٩١ في الطعن رقم ١٠٢٥ لسنة ٥٣ ق) . ١

وتقد جرى قضاء محكمة النقض على أنه يشترط لالزام المستأجر بتمكين المالك من تلبية العقار المؤجر حصول المالك على ترخيص بالتعليق من الجهة المختصة بشئون التنظيم (٥) . وأن يكون هذا الترخيص صادرا ببناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها فضلا عن توافر الشروط الأخرى المقررة بالنص المذكور (٥مكرر) .

وهو محدود أيضا بأن تكون الزيادة التي يعترزم المالك ادخالها على العين المؤجرة وحدات سكنية لا مبانى لأغراض أخرى كالمكاتب أو الدكاكين أو الجراجات أو الاندية الخ .

ومشروط أخيرا بشرط عام هو أن لايسىء المالك استعمال حقه في زيادة عدد الوحدات السكنية ، أى ألا يستعمل هذا الحق بكيفية يتوخى بها الاضرار بالمستأجر ولو في حدود قوانين التنظيم ، كأن ينصب السقائل حول المبنى كله أو يثقب الاسقف لتثبيت أعمدة أو حاملات شرفات بها ويتركها هكذا مدة طويلة الخ ، فان مثل هذا التصرف من جانب المالك يوجب مساءلته مدنيا ويخول المستأجر أن يطالبه بتعويض بل

(٥) في هذا المعنى نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٩ في الطعن رقم ٥٠١ سنة ١٩٨٠ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٩٣٢ — ١٧٣ ، نقض مدنى ١٤ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٣٨ سنة ٥١ ق و ١٨ ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٥٠٢ سنة ٥٢ ق .

(٥مكرر) وقضت محكمة النقض بتاريخ ١١ يناير لسنة ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢١٩٥ سنة ٥٨ ق بأن التفات الحكم المطعون فيه عن دفاع الطاعنين الجوهري بأن مشروع البناء الذى أعده المؤجر لم يتضمن وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى يستعمل فيه المحلان المؤجران لهما ، ورفض طلبهما بطلب خبير لمطابقة الرسم الهندسى المرفق بالترخيص على الطبيعة استنادا الى تقرير متعلق برسم هندسى سابق مرفق بترخيص سابق بالهزم ، يشوبه بتقصور وفساد فى الاستدلال .

يخوله أن يطلب أن يكون التعويض عينيا من طريق الحكم بإزالة السقائل أو سد الثقوب ومنع المالك من إلحاق الضرر به .

وقد أجاز النص للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ، والمقصود بالتعلية اقامة طبقة أو أكثر فوق البناء القائم ، وبالإضافة انشاء مباني جديدة تزيد في رقعة البناء المؤجر كأن يبنى المالك غرفة أو شقة أو عمارة مكونة من عدة طبقات على جزء من الأرض الخالية الداخلة في العين المؤجرة . وقد كان هذا النص محل مناقشة مستفيضة في مجلس الامة ذهب البعض شيها الى قصر الاجازة على التعلية فقط دون الاضافة وانتهت باجازة كلا الأمرين مما : التعلية والاضافة (٦) .

(٦) جاء في مناقشة مجلس الامة نص المادة ٢٤ من مشروع القانون بجلسة ١٤ يونيه ١٩٦٩ ما يلي :

السيد / عبد الجابر علام — لا ارى ضررا من التعلية وهي مقبولة ، ولكنى اخشى من اضافة وحدات جديدة الى المبنى . وهذه نقطة مهمة وخطرة على حقوق قطاع المستأجرين وتعارض مع ما جاء بالمادة ٢٠ من انه لايجوز حرمان المستأجر من اى حق من حقوقه او منعه من اى مزية كان ينتفع بها . ان اضافة وحدات جديدة للمبنى غالبا ما تكون على حساب مصلحة المستأجر ، لان المالك سيضيف الوحدة الجديدة اما في الحديقة او المنور او اى مكان ينتفع به المستأجر ، لذلك ارى جواز زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى بالتعلية فقط دون الاضافة .

المقرر — لقد جاء في نهاية هذه المادة : « . . ولا يخل هذا بحق المستأجر في انقاص الاجرة اذا كان لذلك محل » ، بمعنى انه لو انقص المؤجر حجرة من وحدة المستأجر لمسل مسلم مثلا او ترتب على هذه الاضافة اغلاق احدى النوافذ أو اقتطاع جزء من الحديقة التى دخلت في تحديد القيمة الاجارية والتي يستفيد منها المستأجر ، فله ان ينقص الاجرة بقيمة الضرر الذى وقع عليه نتيجة هذه الاضافة .

السيد / عبد الجابر علام — اذا استقطع جزء من الحديقة او المنور باضافة وحدة جديدة ، فلن تدخل الشقة الشمس ولا الهواء ، ومعنى ذلك ان تصبح غير صالحة للسكن .

وقد قضت بذلك محكمة مصر الابتدائية (الدائرة ١٥) بتاريخ ٩ مايو ١٩٧٠ فى القضية رقم ٨٢٣٧ سنة ١٩٦٩ (٧) ومحكمة استئناف

= المقرر : ان قانون تنظيم المباني يحدد مساحات الاراضى المحيطة بالمباني ومساحات الاحواش والمناور ، ولايجوز مطلقا الترخيص بها يخالف ذلك .

السيد / عبد الجابر سلام — اتى اوافق على التعلية واشجعهما ولا اوافق على الاضافة .

السيد وزير الاسكان والمرافق — لقد روعى فى قانون تنظيم المباني الحالى زيادة مساحات المناور ، واتول هذا لكى يطمئن الاخ عبد الجابر سلام .

وبالنسبة للمناور فى المباني القديمة ، فهى لا تتسع لاضافة وحدات سكنية جديدة ، ولكن القانون الحالى قضى بأن تكون مسطحات المناور فى المباني الجديدة اوسع مما كانت عليه فى القانون السابق . اما اذا كان هناك مبنى قائم وبه مناور فلا يسمح للمالك بسد هذه المناور باضافة وحدات جديدة .

السيد / حمدى حراز — اعتقد ان المقصود بالاضافة هنا انه اذا كان الطابق الواحد به اربع او خمس وحدات ، وفى آخر طابق لم يبن المالك سوى وحدة واحدة ، ففى هذه الحالة يمكنه ان يبنى الثلاث او اربع الوحدات الاخرى فى هذا الطابق ، ولكن يجب ان يؤخذ فى الاعتبار العين المؤجرة فيلا ، بمعنى انه لو كانت هذه العين اربع او خمس حجرات كبيرة ، فهل يسمح للمالك ان يقطع منها حجرة او اثنتين لاقامة وحدة جديدة ؟

رئيس المجلس — لا ، هذا لا يجوز .

السيد / حمدى حراز — نقطة اخرى وهى ان المادة تنص فى العبارة الاخيرة منها على ما يلى : « ... ولا يخل هذا بحق المستاجر فى انقاص الاجرة ان كان لذلك محل » . وهذا النص يعطى المستاجر الحق مباشرة فى انقاص الاجرة . لذلك ارى ان تعدل على الوجه الاتى حتى تكون اوضح : « ... ولا يخل هذا بحق المستاجر فى طلب انقاص الاجرة ان كان لذلك محل » .

رئيس المجلس — انقاص الاجرة هنا قد يكون باتفاق او يرجع فيه الى القضاء .

(٧) وقد جاء فيه قوله « انه يؤخذ من مناقشة مشروع القانون فى مجلس الامة ان واضعى القانون لم يقصدوا بالاضافة التى ورد النص عليها ان =

القاهرة (الدائرة ١٥ ايجارات) بتاريخ ٢٢ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف
رقم ٢٢٨٨ سنة ٩٠ ق (٨) ، وفى حكم آخر بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى
الاستئناف رقم ٤٩٩٣ سنة ٩٠ ق (٩) .

= للمالك المؤجر أن يبنى فى الأرض الخالية فحسب الداخلة فى العين المؤجرة ،
بل نظروا فى ذلك أيضا الى احتمال اضطراب المؤجر لاقتطاع غرفة من البناء
المستأجر لماكن اضافة المباني الجديدة بشكل مناسب واعتبروا ذلك جائزا .
ومن حيث انه بناء على ما تقدم يحق للمدعية أن تضيف وحدات سكنية فى
حديقة المنزل مع مراعاة اشتراطات البناء والقانون وليس للمستأجر أن
يمنعها من ذلك أو يتعرض لها . . ومن حيث انه بناء على ما سبق بيانه . .
يتعين الحكم بمنع تعرض المدعى عليها للمدعية فى إقامة المباني وتمكين المدعية
من إقامة البناء فى الحديقة وتسليمها للمدعية للبناء فيها .

(٨) وقد جاء فيه أنه وان كانت الحديقة التى تحيط بالمبنى تدخل فى ضمن
العين المؤجرة وفقا لعقد الايجار ، وان كان طلب المستأجر يدخل فى التزام
المؤجر بضمان عدم التعرض لها كمستأجرة فى الانتفاع بهذه العين ، الا أن هذا
مقيد بما نصت عليه المادة ٢٤ من القانون ١٩٦٩/٥٢ التى تجيز للمالك زيادة
عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك ، مما
يستتبع الدخول فى الحديقة واستعمالها بالقدر اللازم .

(٩) وقد جاء فيه أنه اذا كان الاصل الا يجوز حرمان المستأجر
من أى حق من حقوقه أو من ميزة كان ينتفع بها عملا بالاصل العام
وبالمادة ٢٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، الا أن المشرع رأى أن يوازن بين
الواجبات الثقيلة التى وضعها على عاتق المالك وبين حقوق المستأجر ، فنص
فى المادة ٢٤ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أنه يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات
السكنية فى المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع من
ذلك ، ولا يخل هذا بحق المستأجر فى انقاص الاجرة ان كان لذلك محل . الا أن
هذا الحق شأنه شأن أى حق آخر لا يجوز التمسك فى استعماله ، واذا كان
الثابت من صورة المستخرج الرسمى المقدمة من المستأنف امام محكمة اول
درجة أن الدور الثانى من الفيلا موضوع النزاع عبارة عن غرفة واوفيس
وباتية سطوح وهو ما ينفى زعم المستأنف من أن الدور الثانى عبارة عن
حجرتين واوفيس ودورة مياه ، ولا ترى المحكمة بعد ذلك محلا لاجابته الى
طلب نذب خبير اذ أن المقصود من هذا الطلب مجرد تعطيل الفصل فى الدعوى ،
ولما كان الضرر الذى يعود على المالك من عدم تسلمه للحجرة سالفة الذكر
أفدح من الضرر الذى يعود على المستأنف — فإن المستأنف ضده لا يكون
متسعا فى استعمال الرخصة الممنوحة له وبالتالي يكون هذا الاستئناف فى
غير محله .

على أن هذه الاجازة لا تعصم المالك من مسؤوليته اذا أدت الأعمال التي يجريها بالاستناد اليها الى الأضرار بالمستأجر أو الى نقص انتفاعه بالعين المؤجرة الانتفاع المقصود عند التعاقد . فان حدث للمستأجر بسبب تلك الأعمال شيء من الضرر أو نقص في الانتفاع ، كان له الرجوع بذلك على المالك وفقا للقواعد العامة ، بل ان المادة ٢٤ ذاتها قد عنيت صراحة بالنص على أن لا يخل هذا بحق المستأجر في انقاص الأجرة ان كان لذلك محل (٩مكرر) . ومؤدى ذلك ليس أن ينقص المستأجر الأجرة من تلقاء نفسه بل أن يتفاهم على ذلك مع المالك أو يلجأ الى القاضي ليستصدر منه حكما بمقدار نقص الأجرة .

وواضح أن نص المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ اذ أباح للمالك اجراء التعلية أو الاضافة لزيادة المساكن ولو كان نص العقد يحرم

(٩مكرر) هذا طبعاً فيما يتعلق بالاضافة أو التعلية التي تدخل في الحيز المحدود بعقد الايجار ، أما في خارج هذا الحيز ، فان حق المالك في التعلية أو الاضافة يكون ظاهراً من القيود المنصوص عليها في المادة ٢٤ سالفة الذكر ، ولكنه يخضع للقيود العامة التي تفرضها قواعد القانون عامة ، وقد قضت بذلك محكمة النقض حيث قررت ان المادة ٢٤ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وقد جعلت زيادة وحدات المبنى السكنية بالاضافة أو التعلية حقاً للمالك ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك دون أن يخل هذا بحق المستأجر في انقاص الأجرة ان كان لذلك محل وكانت المادة الرابعة مدني تنص على أن من استعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يكون مسؤولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر ، كما تنص المادة ٥ مدني على أن يكون استعمال الحق غير مشروع في الاحوال الآتية: (١) (ب) (ج) فان استعمال المالك لحقه المقرر في المادة ٢٤ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يتقيد الا بالقيود العامة المقررة بالمادتين ٤ ، ٥ مدني . واذ كان الطاعن لم يدع — فضلاً عن أن يقيم الدليل لدى محكمة الموضوع على هذا الادعاء — أن المطعون ضده لم يقصد سوى الأضرار به أو أن المصلحة التي هدف الى تحقيقها وهي فضلاً عن الجانب الشخصي منها ، مصلحة عامة تتمثل في زيادة الوحدات السكنية لا تتناسب البتة مع ما يصيبه هو من ضرر بسببها ، أو أنها مصلحة غير مشروعة ، فان المطعون ضده لا يكون مسؤولاً عما ينشأ عن استعماله لهذا الحق من ضرر بالطاعن ، واذ كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر ، فان النemy عليه بهذا السبب، يكون على غير اساس .

عليه ذلك لم يسمح للمالك في هذه الحالة بطلب الاخلاء ولو مؤقتا لتمكينه من تعلية العقار . ولذلك جرى قضاء محكمة النقض بأن حق المالك في زيادة الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية لايجوز اخلاء المستأجر ولو مؤقتا تمكينا للمالك من استعمال هذا الحق (١٠) .

ولوحظ عند وضع مشروع القانون رقم ٤٩ / ١٩٧٧ أنه توجد في العمل صور كثيرة تحول دون تطبيق هذا النص الخاص باجازة التعلية والاضافة وتمنع تحقق المصلحة المستهدفة به ، كما اذا أراد المالك اضافة طبقة كاملة أو طبقات فوق البناء وكانت بسطح ذلك البناء غرفة خزين أو غرفة غسيل ملحقة بأحدى الوحدات المؤجرة ، أو أراد اضافة جناح جديد على جزء من الأرض الفضاء المحيطة بالمبنى الاصلى وكان بهذا الجزء دكان مؤجر لكواء أو بقال أو مؤجر لايواء سيارة ، فان التعلية أو الاضافة التي يعترهما المالك في هذه الصور تصطدم بحقوق المستأجرين لهذه الأماكن غير السكنية البسيطة ولم يكن نص المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ / ١٩٦٩ يسمح للمالك بالتغلب على هذه الصعوبة، وكان يترتب على ذلك حرمان مرفق الاسكان في جملة من هذه الزيادة التي كان يمكن أن تتحقق عن طريق الاضافة أو التعلية .

وقد عالجت المادة ٣٢ من القانون ٤٩ / ١٩٧٧ في فقرتها الثانية والثالثة هذه الحالة ، فخصت على أن « يجوز بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الترخيص باخلاء وهدم ماقد يعترض الاضافة أو التعلية من أجزاء الاماكن غير السكنية بشرط تعويض ذوى الشأن واعطائهم حق العودة ، وفقا لاحكام الفصل الاول من الباب الثانى من هذا

(١٠) نقض مدنى ٢٤ فبراير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٦١٩ سنة ٤٤ ق
مجموعة احكام النقض ٣٠ - ١ - ٦٥٠ - ١١٢ ، وايضا نقض مدنى ١٩
يناير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٣٤ سنة ٤٧ ق - مجموعة احكام النقض
٣١ - ١ - ٢١٧ - ٤٥ .

القانون (١١) وهى الأحكام المتعلقة بهدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع (المواد من ٤٩ الى ٥٤) .

« اما اذا كان الجزء من المكان مخصصا للسكنى ، فلا يجوز :
باخلائه وهدمه الا اذا قام المالك بتدبير مسكن آخر مناسب وذلك دون الاخلال بحق المستأجر فى العودة الى المبنى الجديد ، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من هذا القانون » .

وبناء على هذه النصوص أصبح يجوز للمالك الراغب فى الاضافة أو التعلية اذا كانت تعترض تنفيذ رغبته أجزاء من أماكن غير سكنية كجراج أو دكان أو غرفة غسيل أو دورة مياه الخ . أن يلجأ الى قاضى الأمور المستعجلة ليحصل منه على حكم باخلاء وهدم تلك الأجزاء حتى يستطيع مباشرة الاضافة أو التعلية التى يريدتها .

ويشترط لحصوله على هذا الحكم أن يتعهد المالك باعطاء كل مستأجر ممن يطلب اخلاءهم وهدم الأماكن المؤجرة اليهم حق العودة الى مكان مناسب فى البناء الجديد (١٢) بأجر مماثل لينتفع به كما كان ينتفع بالمكان الذى سيخليه وأن يلتزم بتمويض كل منهم بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الايجارية للمكان الذى يشغله والقيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى الى أن يعود الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الاولى ، أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه ، أيهما أكبر (المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧) .

(١١) وهو الفصل الخاص بهدم غير المباني السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع . انظر ما سيجىء فى نبذة ٣٣٤ وما بعدها .
(١٢) وتنظم المادة ٥٣ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حق عودة المستأجر الى مكان مماثل فى المبنى الجديد (انظر فى ذلك ما سيجىء فى نبذة ٣٢٤ وما بعدها) .

غير أنه يلاحظ أن هذا الحد الأدنى الأخير إذا كان لايقف عقبة في سبيل رغبة المالك في هدم شقة أو طبقة كاملة ذات قيمة ايجارية مرتفعة نسبيا ، فانه يبدو مغالى فيه إذا كان المراد اخلاؤه أو هدمه دكانا أو جراجا مؤجرا بجنيه واحد أو بجنيهات قليلة ، مغالاة يغلب ان تثنى المالك عن المضى في مشروعه ولاسيما إذا كان المشروع يقتضى اخلاء وهدم عدة دكاكين من هذه الفئة اذ يرتفع التعويض الذى يلتزم به الى عدة آلاف من الجنيهات •

هذا اذا كانت اجزاء الاماكن التى تعترض رغبة المالك في التعلية أو الاضافة اجزاء غير سكنية • أما ان كانت سكنية ، فقد نصت المادة ٣/٣٢ على ان يلزم المالك الراغب في اخلائها وهدمها ان يدبر لشاغلها مسكنا آخر مناسباً ، ومتى فعل ذلك فلا يجوز للشاغلين طلب تعويض كما في حالة اخلاء وهدم الاجزاء غير السكنية (المادة ٣/٣٢ • والمادة ٤٩ د) ، ولكن يكون لهم في كلتا الحالتين حق العودة الى المبنى الجديد كما في حالة الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع (المواد ٤٩ وما بعدها) •

ولم يشترط النص أن يكون المسكن الآخر المناسب الذى يدبره المالك للمستأجر بنفس القيمة الايجارية للمكان الذى يراد هدمه ، ولكن يمكن اعتبار ذلك داخلا في تقدير مناسبة المكان الجديد ، فاذا جاوزت قيمته الايجارية القيمة الايجارية للمكان المطلوب هدمه ، فانه لايعتبر مناسباً • أما ان كان الفرق يسيرا فيمكن اعتباره مناسباً ، ويتحمل المستأجر الفرق اليسير ، لأن المادة ٣/٣٢ لم تنص مطلقاً على الزام المؤجر بتعويض ، طالما انه دبر للمستأجر مكاناً يعتبر مناسباً • غير انه من الناحية العملية يتعذر تدبير المكان المناسب بنفس الاجرة ، فيضطر المالك اذا اراد الهدم الى الاتفاق مع المستأجر على قيمة الفرق أو على قيمة تعويض نهائى مقابل تنازل المستأجر عن حق العودة •

وفيما يتعلق بحق العودة لم تنص المادة ٥٤ من القانون على ان

تكون العودة الى شغل احدى وحدات المبنى الجديدة بنفس القيمة الايجارية للوحدة السابقة ، ولايغنى عن ذلك ماورد في الفقرة د من المادة ٤٩ عن تقدير التعويض بمقدار الفرق بين اجرة العين المراد هدمها والعين الجديدة التى يضطر المستأجر الى شغلها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى الى أن يعود المستأجر الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الاولى ، ويدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه ايها أكبر ، لأن هذا النص لم يوجب ان تكون اجرة الوحدة الجديدة نفس اجرة الوحدة المهدومة ، وانما هو نظر الى احتمال ذلك ليقدر مبلغ التعويض على اساسه باعتباره أحد الفروض البديلة لتقدير التعويض ، حيث اجاز ان يحل محل هذا الفرض الاول فرض تقدير التعويض بمبلغ مساو للقيمة الايجارية للوحدة التى شغلها خالية عن مدة عشر سنوات ، أى انه تصور صرف النظر كلية عن غرض عودة المستأجر الى شغل وحدة جديدة فى البناء المستحدث بالقيمة الايجارية الاولى ذاتها •

على انه اذا كانت اجرة الوحدة الجديدة مرتفعة ارتفاعا باهظا يحول دون قبول المستأجر شغلها بهذه الاجرة المرتفعة ، فانه يمكن قياس هذه الحالة على الحالة التى نصت عليها صراحة المادة ١/٥٤ وهى حالة عدم سماح التشريعات السارية للمالك بانشاء وحدات جديدة مرتفعة للفرض ذاته التى كانت تستل فيه الوحدات المهدومة ، فحينئذ يستحق المستأجر تعويضا آخر مساويا للتعويض المنصوص عليه فى المادة ٤٩ وهو الذى سبق بيانه •

المبحث الثالث

التزام المستأجر بدفع قيمة استهلاك المياه

٣٦٦ — (ج) التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه — تنص المادة ٥٦٧ مدنى فى فقرتيها الثالثة والرابعة على ان « ٠٠ يلزم (المؤجر) بثمن المياه اذا قدر جزاها . فاذا كان تقديره « بالمعداد » كان على المستأجر ٠٠ كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره » ، أى أنها تعتبر الأصل فى الالتزام بثمن المياه ما اتفق عليه الطرفان . فاذا نص العقد على أن يلزم المؤجر بثمن المياه أو على أن يلزم به المستأجر تعين اعمال ما نص عليه . فاذا لم يوجد اتفاق فى هذا الشأن ، الزم المالك بثمن المياه اذا كان مقدرا جزاها ، والزم به المستأجر اذا كان تقديره بالمعداد .

هذا هو الأصل طبقا للقواعد العامة التى تجعل للطرفين حرية تقدير الاجرة وما يتبع ذلك من تحديد عبء ثمن المياه باعتباره داخلا فى الاجرة المعينة باتفاق الطرفين أو باعتباره عبئا اضافيا يتحمله المستأجر فوق الاجرة الاتفاقية .

فلما صدرت التشريعات الاستثنائية بتجميد الاجرة التى كانت سارية وقت بدء العمل بها مع زيادة نسبة معينة أو خفض نسبة معينة من تلك الاجرة حسب الأحوال فى مختلف التشريعات المذكورة السابقة على القانون ١٩٦٢/٤٦ ، ولم يعرض المشرع من قريب أو من بعيد لمن يتحمل عبء ثمن المياه ، فحمل ذلك على أنه ترك الأصل المذكور على حاله بالرغم من تجميد الاجرة أو خفضها (١) .

(١) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٠ فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٦/٦٤٢ ق بمجلة القضاء يناير ابريل ١٩٨١ ص ٢٦٦ مجموعة أحكام النقض ٣١ - ١ - ٥٥٧ - ١٠٩ .

أما في القانون رقم ٤٦ / ١٩٦٢ فقد اختلف الوضع وصارت الأجرة لاتقدر باتفاق الطرفين بل طبقا لأسس وقواعد عينها القانون ، ومرجعها كلها حساب تكاليف الأرض والبناء وتحديد الأجرة بنسبة معينة من تلك التكاليف فقط ، فلا يدخل فيها ما يقابل ثمن استهلاك المياه . لذلك تعين أن يتحمل مستأجرو الأماكن الخاضعة للقانون ٤٦ / ١٩٦٢ ثمن استهلاك المياه فوق الأجرة القانونية لان هذه الأجرة لاتشمل مقابلا لاستهلاك المياه الا اذا قبل المؤجر أن يتحمل ثمن المياه .

غير أن اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ / ١٩٦٢ أصدرت قرارا تفسيريا رقم ١ لسنة ١٩٦٤ أخذت فيه بعكس ذلك حين قررت أو « يلتزم المستأجر بقيمة استهلاك المياه اذا نص على ذلك في عقد الايجار . » وهو يفيد بمفهوم المخالفة أنه عند عدم الاتفاق يلزم المؤجر بقيمة استهلاك المياه . ويظهر أنها بنت ذلك على أن نسبة الـ ٣٪ من تكاليف البناء التي تحسب للمالك في تقدير أجرة البناء فوق نسبة الـ ٥٪ من مجموع ثمن الارض وتكاليف البناء تشمل فيما تشمله قيمة استهلاك المياه ، مع أن النص الذي قضى باضافة تلك النسبة قد جعلها صراحة في مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة ، وظاهر أن ثمن استهلاك المياه لايدخل في أى بند من البنود المذكورة . هذا فوق أن التفسير المذكور لو صح لادى الى اعتبار ثمن المياه المستهلكة داخلا في القيمة الايجارية المحسوبة وفقا لما تقدم ، وكان يترتب على ذلك ألا يجوز الاتفاق على تحمل المستأجر ثمن المياه لأن ذلك يكون مخالفا لتحديد القيمة الايجارية تحديدا مسلما بأنه يتعلق بالنظام العام .

(٢) قضت محكمة النقض بان هذا الحكم لا يسرى في حالة الاماكن المنشأة قبل القانون ٤٦ / ١٩٦٢ (نقض منى ١٢ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٥٢ سنة ٤٦ ق مجلة القضاة يناير - ابريل ١٩٨١ ص ٣٦٩) .

لذلك عدل المشرع في القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ صراحة عما قررت اللجنة العليا لتفسير القانون ١٩٦٢/٤٦ في هذا الشأن بالنص في المادة ٢٥ فقرة أولى على أن تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلي الأماكن وفقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق (٣) ، فأصبح بموجب هذا النص ثمن استهلاك المياه في الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٩/٥٢ على عاتق المستأجر دون حاجة الى النص على ذلك في العقد (٣ مكرراً) ، بل أصبح اغاؤه منه أو تحميل المؤجر

(٢) ولهذا التعديل سبب آخر اقتصادي غير هذا السبب القانوني فقد جاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون أنه عملاً على الحد من مغالاة البعض في استهلاك المياه وما يترتب عليه من أرهاق لمرافق المياه والصرف ، وتوحيداً للمعاملة فقد نص المشروع في المادة ٢٥ منه على أن يكون قيمة المياه على عاتق شاغلي العقارات .

وجاء في مناقشات مجلس الأمة بجلسته ١٤ يولية ١٩٦٩ قول السيد وزير الاسكان والمرافق : « ان الحكمة من ذلك هي الحد من سوء استعمال المياه بعد أن زاد استهلاكها بدرجة كبيرة وأصبح مرفق المياه قاصراً على الوفاء بالكميات اللازمة لاستهلاك كافة المواطنين ولقد شكوا سكان مصر الجديدة من عدم وصول المياه الى الأديوار العليا ، بل انه حدث منذ أسبوعين أن انقطعت المياه عن هذه المنطقة فترة من الوقت ، وليس هناك سبب لذلك الا سوء استعمال المياه مما أدى عدم وصولها الى نهائيات الخطوط وبالتالي الى الأديوار العليا . وهناك مناطق كثيرة في القاهرة محرومة من وصول المياه اليها لهذا السبب ، واليوم لا يوجد احتياطي بمرفق المياه ، بمعنى انه لو حدث طارئ فستحرم مناطق كثيرة من المياه .

... توجد مناطق كثيرة في القاهرة مهددة بالخطر بسبب سوء حالة المجارى وأكد أن مرفق المجارى أصبح غير كفء في الوقت الحاضر لمواجهة تصرف الكميات الضخمة التي تلقى اليه بعد أن تضاعفت هذه الكميات ، وأصبحت عبئاً على مرافق المياه والمجارى ، ولا يتطلب العلاج إلا مبالغ زهيدة يتحملها المستأجر . ولقد ثبت بالتجربة أن الفرد في كثير من المناطق يستهلك من المياه أكثر من حاجته ، مما يسبب أرهاقاً للمرفق وبشكل عبئاً على ميزانية الدولة .

(٣ مكرراً) ولا يسرى هذا الحكم ولا حكم القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٤ سالف الذكر على الأماكن المنشأة قبل العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ (نقض مدنى ٢٠ فبراير سنة ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ - ١ - ٥٥٧ - ١٠٩) .

به هو الذى يحتاج الى نص عليه فى العقد (٤) . والعلة فى ذلك ظاهرة وهى أن القيمة الايجارية القانونية لهذه الأماكن لا يدخل فيها الا حافى الربيع الذى كفله المشرع للمالك وهو بنسبة ٥٪ من مجموع ثمن الأرض وتكاليف البناء + ٣٪ من تكاليف البناء نظير استهلاك رأس المال والاصلاحات والصيانة والادارة ، فنعين أن يضاف اليها ثمن استهلاك المياه أسوة باضافة الضرائب والرسوم التى لا يشملها الاعفاء لان المستأجر هو الذى يستهلك المياه ولأن الأجرة القانونية لا تشمل مقابلا لها .

وهذه العلة ذاتها متوافرة بالنسبة لمستأجرى الاماكن الخاضعة للقانون ٤٦/١٩٦٢ ، فيجب أن يكون حكم ثمن المياه المستهلكة فى الأماكن التى كانت خاضعة لهذا القانون حكمه فى الأماكن الخاضعة للقانون ٥٢/١٩٦٩ أى أنه يقع على عاتق المستأجر ما لم ينص العقد على خلاف ذلك . ولا يمنع من هذا ما قضى به التفسير التشريعى الذى تقدمت الاشارة الى صدوره من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ لأن القانون الجديد قد ألغى القانون ٤٦/١٩٦٢ وبالتالي قد نسخ التفسيرات التشريعية الصادرة بشأنه وبخاصة ما كان منها متعارضا مع حكم صريح فيه (أى فى القانون الجديد) .

أما الأماكن الخاضعة للقوانين السابقة على القانون ٤٦/١٩٦٢ فلا يسرى عليها حكم القانون الجديد ، ويبقى الالتزام بثمن المياه المستهلكة فيها على أصله أى أنه يتبع فيها حكم العقد ان وجد (٥) ، والا فبكون

(٤) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٤٤٥٢ لسنة ٨٨ ق وقد استعمل نفس عبارات الواردة فى المتن .

(٥) واذا وجد اتفاق فى العقد على أن يتحمل المستأجر ثمن ما يستهلكه من مياه ، وثبت أنه لم يدفع منذ بدء اجارته شيئا فى مقابل استهلاكه من

= المياه ولم يطالب بذلك طوال المدة التي انقضت منذ بدء الإجارة وهي تجاوز العشرين سنة ، فان ذلك يدل على أن الطرفين ارتضيا أن لا يدفع المستأجر ثمن المياه (قرب في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ في ٩ - مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٦٧٦ سنة ٩٠ ق) .

وقد أخذ بذلك صراحة حكم استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إجراءات بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٤٥٢ لسنة ٨٨ ق حيث قررت أنه لما كان لا خلاف بين الطرفين على أن الشئ موضوع النزاع لا تخضع لاحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ فان الذي يسرى في حق المتعاقدين هو ما نص عليه في عقد الإيجار ، ولما كان الثابت من الاطلاع على عقود الإيجار الخاصة بالمستأجرين انه وان نص في البند ١٧ على أن ثمن المياه على المستأجر ، الا انه لم يثبت أن قيمة استهلاك المياه قدرت أبدا لا جزائيا ولا بالعداد ومن ثم يكون المؤجر هو الملزم به عملا بالفقرة الثالثة من المادة ٥٦٧ مدني . هذا فضلا عن أن المستأجرين قدموا ايصالات سداد الإجرة تفيد أن المؤجر لم يتقاضى منهم قيمة استهلاك المياه منذ بدء هذه العقود في سنتي ١٩٥٩ و ١٩٦٠ واستمر الحال على ذلك حتى صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ ، الأمر الدال على أنه يفرض أن العقود نص فيها على تقدير ثمن المياه بالعداد فان عدم تنفيذ هذا الشرط منذ بدء هذه العقود واستمرار الوضع على ذلك طوال هذه المدة الطويلة دليل على أن الطرفين ارتضيا عملا عدم تنفيذ هذا الشرط . واذ خالف الحكم المستأنف هذا النظر ، فانه يكون قد جابه الصواب ويتعين الغاؤه ورفض الدعوى الخ .

ملحوظة : هذا السبب الأخير لم يكن الحكم في حاجة اليه لاقامة قضائه اذ كان يكفي في ذلك السبب الاول ، وبخاصة أن السبب الأخير مشوب بفساد الاستدلال لأن تقديم المستأجر ايصالات الإجرة خالية من اضافة مقابل استهلاك المياه لا يقطع بعدم تحصيل المؤجر هذا المقابل من المستأجر ، ولا سيما اذا كان هذا المقابل منصوبا على أنه يتعين بواسطة العداد ، مما يجعل قيمته تتغير من شهر الى آخر بحسب كميات المياه المستهلكة ، ويتوقف تحديدها على مرور الكشاف في وقت يكون فيه المستأجر موجودا حتى يتمكن من الكشف على العداد وحساب قيمة الاستهلاك ، وكثيرا ما لا يتحقق ذلك ويتأجل حساب استهلاك المياه مرارا ، مما يلجئ المؤجر الى تحصيل الإجرة وحدها بإيصال مستقل في مواعيد استحقاقها وتحصيل مقابل المياه بإيصال آخر عندما يتيسر الكشف على العداد واجراء الحساب ، ولا يرى المؤجر داعيا لذكر ذلك في إيصال تحصيل الإجرة اكتفاء بذكره في عقد الإيجار ولذلك لا يستقيم الاستدلال بعدم ذكر تحصيل مقابل المياه في ايصالات الإجرة على أن المؤجر لم يكن يتقاضى مقابل استهلاك المياه .

وقد أخذت محكمة النقض في حكمها الصادر في ٢٠ فبراير ١٩٨٠ في =

ثمن المياه فيها على المؤجر ان كان مقدرا جزافا وعلى المستأجر ان كان مقدرا بالعدد .

وتضمنت اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ بيان كيفية توزيع قيمة المياه المستهلكة في المبنى كله على جميع شاغليه ثم تناولت بيان كيفية توزيع مثل هذه القيمة فيما بين شاغلي الأماكن الخاضعة للقوانين السابقة على القانون ١٩٦٩/٥٢ الذين كانت القوانين أو القيود السابقة تلزمهم بتحمل قيمة استهلاك المياه .

فلما صدر الامر العسكري رقم ١٩٧٦/٤ رأى نائب الحاكم العسكري تعميم التزام شاغلي الأماكن المؤجرة بقيمة استهلاك المياه ولو

=الطعن رقم ٦٤٢ سنة ٤٦ ق سالف الذكر مجموعة احكام النقض ٢١ — ٥٥٧ — ١٠٩ بالراى الذى دافعنا عنه حيث قررت ان النص في الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة ٥٦٧ مدنى على أنه « ويتحمل المؤجر التكاليف ... ويلتزم بثمن المياه اذا قدر جزافا . فاذا كان تقديره بالعدد كان على المستأجر .. وكل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره » ، يدل على ان الاصل في تحديد من يقع عليه عبء الالتزام بثمن المياه هو بما يتفق عليه العاقدان . فلذا خلا العقد منه ، فان المؤجر يلتزم بهذا الثمن متى كان مقرا جزافا ويلتزم به المستأجر متى كان مقدرا بالعدد . ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه اعتد في قضائه بالزام الطاعنين — المستأجرين — بثمن المياه على ما نص عليه صراحة في البند ١٧ من عقود الايجار المبرمة معهم من التزامهم به ، وهو ما يتفق مع التطبيق الصحيح للقواعد المشار اليها ... واذ كان الطاعنون — المستأجرون — قد استدلوا على ما دفعوا به من تنازل الملاك السابقين عن حقهم في اقتضاء ثمن المياه بسكوتهن عن ذلك مدة طويلة ، وكان مجرد السكوت عن المطالبة بالحقوق الدورية المتجددة لا يستقيم دليلا كافيا على التنازل عن الاتفاق المنشئ فانه لا على الحكم المطعون فيه اذا لم يعتد بهذه القرينة وحدها لجحارة الطاعنين في ادعائهم (مجلة القضاة عدد يناير ابريل سنة ١٩٨١ ص ٢٦٩) اى انه اعتبر السكوت عن المطالبة بثمن المياه مجرد قرينة متروك تقديرها لقاضى الموضوع ، فاذا تمسك المستأجرون بهذه القرينة وحدها ، ولم يعتد بها القاضى لاعتبار المؤجر متنازلا عن حقه في المطالبة بثمن المياه ، فلا يعقب على تقديره في هذا الشأن .

لم يكونوا ملزمين بذلك من قبل ، وذلك رغبة في حمل أولئك الشاغلين على القصد في استعمال المياه والتخفيف من ارهاق مرفقى المياه والصرف .
متحت المادة ١٠ من ذلك الأمر العسكرى على أن تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلى الأماكن أيا كان تاريخ انشائها ، وبالتالي أيا كان تاريخ ايجارها ، وجعل كل اتفاق يخالف ذلك يقع باطلا .

ولم يكن القصد من هذين التشريعين زيادة أعباء المستأجر بتحمله قيمة المياه ولو كان فى الأصل على المالك تحملها ، وانما كان القصد فقط التخفيف عن مرفقى المياه والصرف مع المحافظة على التوازن القائم بين أعباء كل من المستأجر والمؤجر ، ولذلك نصت المادة ٢٥/٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أنه بالنسبة للعقارات التى لا يلتزم فيها الشاغلون بقيمة استهلاك المياه تكون هذه القيمة على عاتقهم ٠٠٠ وفى هذه الحالة يخفض الايجار الشهرى بمقدار ٥٪ بحد أدنى قدره مائتا لليم ، واعتبر هذه الحكم ساريا أيضا فى ظل الامر العسكرى رقم ١٩٧٦/٤ باعتبار أن العلة فى التشريعين واحدة وأنهما لم يقصدا المساس بالتوازن بين طرفى العلاقة الايجارية .

ورأى المشرع فى القانون ١٩٧٧/٤٩ الاخذ بذلك المبدأ ذاته فى شقيه ، ففى المادة ٣٣ منه على أن « تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلى الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أيا كان تاريخ انشائها أو التى تقام بعد العمل به » ، فعمم بذلك مبدأ تحميل شاغل المكان المؤجر قيمة المياه المستهلكة فيه أيا كان تاريخ انشاء المكان أو تاريخ ايجاره ويقطع النظر عما اذا كان عقده أو القانون الذى يحكمه كان يحمله هو أو المؤجر بقيمة استهلاك المياه ، ثم بين فى بقية نص المادة ٣٣ سالفة الذكر طريقة توزيع قيمة المياه المستهلكة بين الشاغلين ، ونص صراحة فى الفقرة الاخيرة من المادة ٣٣ على أن يقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد سالفة الذكر .

وغىما يتعلق بالشق الثانى من المبدأ ، وهو الذى يخول المستأجر

الذى لم يكن عقده أو القانون السابق يحمله بقيمة المياه المستهلكة بل يضعها على عاتق المؤجر ، حقا في تخفيض الأجرة بمقدار ٥٪/ بحد أدنى مقداره مائتا مليما في نظير تحمله قيمة المياه المستهلكة ، فقد نصت عليه المادة ٣٤ من القانون الجديد حيث قالت « تخفض الاجرة الشهرية بمقدار ٥٪/ بحد أدنى مقداره مائتا مليم بالنسبة الى شاغلي الأماكن الذين لم يكونوا ملتزمين بقيمة استهلاك المياه في ١٨/١/١٩٦٩ (تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢) كما يسرى هذا الخفض اذا كان قد جرى العمل بين المؤجر والمستأجر على تحمل المؤجر بقيمة الاستهلاك على الرغم من النص في عقد الايجار على التزام المستأجر بها ، على ألا يسرى هذا الخفض بالنسبة الى الاماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ » .

وبناء على ذلك فان القاعدة في ظل القانون ١٩٧٧/٤٩ أن شاغل المكان هو الملزم في جميع الاحوال بتحمل قيمة المياه المستهلكة في المكان الذى يشغله ، سواء كان قديما أو جديدا ، وسواء أكان الملزم بتلك القيمة قبل ذلك هو المؤجر أو المستأجر . وكل اتفاق على خلاف ذلك يكون باطلا ، سواء حصل هذا الاتفاق بعد بدء العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ أم كان سابقا على ذلك ومتعلقا بأماكن خاضعة لأحكام أى من القانونين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ ، وفي هذه الحالة الأخيرة يبطل هذا الاتفاق بموجب نص القانون الجديد بالنسبة الى المستقبل فقط ، ما لم يكن تم في ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ غصيصذ يبطل من تاريخ ابرامه لمخالفته قاعدة من قواعد هذا القانون متعلقة بالنظام العام .

غير أنه اذا كان شاغل العين غير ملزم بثمن المياه عند صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ بأن كان عقده سابقا على القانون ١٩٦٢/٤٦ وينص على الزام المؤجر بقيمة المياه ، فان تحميله اياها بمقتضى المادتين ٣٣ ، ٣٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ يكون في مقابل تخفيض الاجرة له بنسبة ٥٪/ وبحد أدنى قدره مائتا مليم . ويعتبر الشاغل غير ملزم بثمن المياه في ذلك

التاريخ ولو كان عقده ينص على إلزامه بها متى كان العمل قد جرى فيما بينه وبين المؤجر على أن يتحملها هذا الأخير ، اذ يعتبر ما جرى عليه العمل بينهما نسخا للنص الوارد في العقد مستفادا من طريقة تنفيذهما للعقد . (قارن عكس ذلك نقض مدنى ٣٠ فبراير سنة ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ - ٥٥٧ - ٩) .

على أن هذا الخفض لا يسرى بأى حال بالنسبة الى الأماكن التى أنشئت قبل أول أبريل سنة ١٩٤٤ ، أى ولو كان العقد نص صراحة على إلزام المؤجر بثمن المياه أو كان العمل قد جرى بين المستأجر والمؤجر على أن يتحمل هذا الأخير ثمن المياه دون أى خفض فى الأجرة فى مقابل ذلك ، وعلة ذلك اقتناع المشرع بأن أصحاب الأملاك المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ قد ظلوا ظلما كبيرا بتجميد أجرة أماكنهم على أساس أجرة شهر أبريل ١٩٤١ حتى الآن ، فيجب أن يجنبوا خفض هذه الأجرة المجمدة عند هذا الحد الضئيل ولو فى مقابل تحمل الشاغل بثمن المياه التى يستهلكها ولو كان العقد القديم يلزم المؤجر بها .

٢٦٧ - كيفية توزيع قيمة استهلاك المياه بين شاغلى العقار وفقا

لأحكام القانون ١٩٧٧/٤٩ - خلافا لما فعله المشرع فى القانون ١٩٦٩/٥٢ بإحالة فيما يتعلق بتوزيع قيمة استهلاك المياه بين الشاغلين الى قرار وزارى يصدر بتحديد ذلك ، ولما استنته المادة ٨ من اللائحة التنفيذية لذلك القانون من أحكام متعددة لمواجهة حالات مختلفة ، ولما ذهب اليه الأمر للمسكرى من إحالة الى البندين أولا وثالثا من تلك المادة من اللائحة التنفيذية المذكورة ، رأى مشرع القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ أن يبسط تلك الحالات وأحكامها وأن ينص عليها فى صلب المادة ٣٣ منه التى قرر فيها مبدأ تحمل الشاغلين قيمة استهلاك المياه ، فقسمها الى أربع حالات فقط بدلا من اثنتى عشرة حالة فى اللائحة التنفيذية المشار اليها ، ووزع فيها عبء استهلاك المياه طبقا للقواعد التالية .

(أ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بواحدات الشاغلين

ان وجدت عدادات بجميع وحدات المبنى • وفي حالة عدم تساوى قراءة العداد الرئيسى مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوى بين وحدات المبنى أى أن شاغل كل وحدة يتحمل قيمة ما يسجله عداد وحدته مزيدا بجزء من الفرق بين العداد الرئيسى ومجموع قراءات العدادات الفرعية يماوى قيمة ذلك الفرق مقسومة على جميع وحدات المبنى •

(ب) اذا لم توجد عدادات فرعية بأية وحدة من وحدات المبنى ، فتوزع قيمة استهلاك المياه التى يسجلها العداد الرئيسى على الشاغلين بحسب عدد حجرات كل وحدة الى عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصلة حجرة واحدة ولو تعددت • والعبرة فى ذلك بما تثبته دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية ، فاذا كن مجموع حجرات المبنى بما فيها صالة لكل وحدة يبلغ ٣٠ حجرة ، فان للوحدة ذات الأربع حجرات وصالة تتحمل سدس مجموع قيمة استهلاك المياه والوحدة ذات الغرفتين وصالة تتحمل عشر مجموع للقيمة المذكورة وهكذا •

(ج) اذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر ، فتوزع قيمة استهلاك المياه التى يسجلها للعداد الرئيسى بمعد استنزال ما تسجله العدادات الفرعية على الشاغلين على الوجه المبين بالفقرة السابقة ، فاذا فرضنا فى المبنى عشر وحدات منها خمس فقط مركبة بها عدادات ، فان شاغل كل من هذه الوحدات يتحمل ما يسجله عداد وحدته ، ويوزع الفرق بين مجموع ما تسجله هذه العدادات الفرعية وما يسجله العداد الرئيسى على خمس الوحدات الأخرى بحسب نسبة عدد حجرات كل منها الى مجموع حجراتها كلها • وفى هذا الفرض يقتصر التزام شاغلى الوحدات المركبة بها عدادات فرعية على ما تسجله تلك العدادات فقط ، ولا يلزمون بشئ آخر مما يلزم به الشاغلون فى الفرض (أ) عند وجود فرق بين مجموع ما تسجله العدادات الفرعية وما يسجله العداد الرئيسى ، وذلك لاستحالة التعرف على

وجود مثل هذا الفرق طالما أن بعض الوحدات ليس مركبا بها عدادات فرعية . فإذا تضرر أصحاب الوحدات التي ليست بها عدادات فرعية من هذا الوضع ، فليس عليهم إلا أن يركبوا عدادات فرعية في وحداتهم على نفقتهم وحينئذ يستطيعون أن يطلبوا توزيع الفرق بين ما يسجله العداد الرئيسي ومجموع قراءات العدادات الفرعية وفقا لما جاء في الفقرة (أ) ، وقد نصت المادة ٣٤ فقرة ثانية على أن يجوز لكل من المالك أو المستأجر تركيب عداد خاص على نفقته لحساب استهلاك المياه بالوحدة المؤجرة . وذلك دون اشتراط موافقة الآخر ، وفي هذه الحالة تتم المحاسبة وفقا للاوضاع المبينة في المادة السابقة .

وللغرض ذاته نصت المادة ٣٥ من القانون على أن يلتزم ملاك المباني التي تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته ، ويراعى بقدر الامكان وضعه في مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة الى دخول الوحدة ذاتها

(د) في الحالات التي يتم فيها توريد المياه عن غير طريق الجهة القائمة على ذلك يتحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لا يجاوز ٧٪ من القيمة الايجارية المحددة قانونا .

وقد جعل المشرع هذه القواعد المتعلقة بتوزيع قيمة استهلاك المياه . بالاضافة الى مبدأ تحميل الشاغلين بها ، كلها قواعد متعلقة بالنظام العام ، اذ نص في الفقرة الأخيرة من المادة ٣٣ على أن يقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد سالفة الذكر .

٣٦ — توزيع قيمة استهلاك المياه في حالات خاصة — بعد أو واحة
المشرع في المادة ٣٤ أربع الحالات السابقة لتوزيع قيمة استهلاك المياه ، رأى أن يواجه في المادة ٣٦ منه بعض حالات خاصة يكون فيها

اشترك في منافع معينة بين عدة شـاغـلين ، فنص في المادة ٣٦ على أن يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه في الحالات التي توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق أو مآوى أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو نجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية .

وقد صدر قرار من محافظ القاهرة برقم ٢٦/١٩٧٨ في ١٣ فبراير ١٩٧٨ بتنظيم هذا الموضوع نص في مادته الاولى على ان :

« يتم تحديد وتوزيع قيمة استهلاك المياه في الاماكن المؤجرة التي توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق أو مآوى أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية وفقا للقواعد الآتية :

١ — في حالة قيام شاغلي الأماكن بتركيب عدادات بالوحدات السكنية الخاصة بهم يلتزمون بسداد قيمة المياه للمؤجر طبقا لما تسجله هذه العدادات ، ثم يوزع باقى الاستهلاك على جميع وحدات المبنى بالتساوى بين هذه الوحدات مقابل الانتفاع بغرف الخدمات والمنافع المشتركة والحديقة الملحقه .

٢ — في حالة عدم وجود عدادات فرعية توزع قيمة استهلاك المياه على شاغلي الوحدات بنسبة عدد حجرات المبنى جميعه مضافا اليها غرف الخدمات والمنافع المشتركة والحديقة . وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت .

٣ — في حالة تركيب عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر ، توزع قيمة استهلاك المياه في هذه الوحدات طبقا لما تسجله العدادات الفرعية ، ويوزع باقى قيمة الاستهلاك على الوحدات وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت ، وتحسب غرف الخدمات

والمنافع المشتركة والحديقة ضمن مجموع حجرات الوحدات التي تتركب بها عدادات ، ثم يوزع ما يخص هذه الغرف والحديقة على جميع وحدات المبنى التي ينتفع بها بنسبة عدد حجرات كل وحدة .

٤ — إذا اختص واحد أو أكثر من شاغلي العقار بالحديقة الملحقه بالمبنى وحده ، وجب عليه ان يركب عدادا على نفقته . وفي هذه الحالة يتحمل قيمة استهلاك المياه طبقا لما يسجله العداد .

٥ — في حالة وجود مأوى أو جراج بالعقار يخص للسيارات يجب على المالك تركيب عداد فرعى به وتوزيع استهلاك ما يسجله العداد بالتساوى على مالكي السيارات المنتفعين بهذا المأوى أو الجراج .

٦ — إذا كان المأوى أو الجراج مؤجرا للغير أو مستغلا بمعرفة المالك كجراج عام ، تحمل المستغل في هاتين الحالتين قيمة استهلاك المياه طبقا لما يسجله عداد خاص يركبه على نفقته .

٧ — لا يشمل التوزيع قيمة استهلاك المياه بالمحال العامة والأماكن التي تمارس فيها صناعة أو تجارة ويلتزم مستغلوها بتركيب عدادات خاصة على نفقتهم ، ويتحملون قيمة استهلاك المياه طبقا لما تسجله هذه العدادات ، كما يلتزمون بتركيب عداد خاص لدورة المياه المشتركة بينهم وتوزع قيمة الاستهلاك الذي يسجله هذا العداد على أولئك المستغلين بالتساوى .

٨ — تكون العدادات الخاصة المنصوص عليها في المواد ٤ و ٦ و ٧ مستقلة وغير متصلة بالعداد العام للمبنى ، ويتم التعاقد عنها والمحاسبة عما تسجله بين مستغلي تلك الأماكن والجهة الموردة للمياه مباشرة .

٢٦٩ — وجوب أداء المستاجر قيمة استهلاك المياه للمؤجر والتزام هذا الأخير بسدادها الى الجهة الموردة للمياه — تنص المادة ٣٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أنه في جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه الى المؤجر في المواعيد المحددة لسداد الاجرة (وهي عادة تستحق السداد في الموعد المتفق عليه أو في الاسبوع الاول من كل شهر كما نصت على ذلك المادة ٢٧ من القانون) ، أو كلما طلب المؤجر ذلك (في الحالات التي لايتسنى فيها حساب قيمة استهلاك المياه عند حلول موعد دفع الاجرة) ، ما لم تضع الجهات الموردة للمياه أنظمة وقواعد لاقتضاء هذه القيمة من شاغلي المباني مباشرة ، وعلى المؤجر اثبات تقاضيه تلك القيمة بایصال مستقل أو مع ایصال استلام الاجرة .

ويترتب على التأخير في سداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب على التأخير في سداد الاجرة من آثار (الفقرة الثانية من المادة ٢٧) .

واذا ترتب على تأخر المؤجر في أداء قيمة استهلاك المياه الى الجهة الموردة لها قطعها عن المكان المؤجر أو الشروع في ذلك ، كان للمستأجر أن يؤدي قيمة الاستهلاك الى الجهة المذكورة مباشرة ، خصما مما يستحق للمؤجر لديه ، وذلك دون حاجة الى أية اجراءات (الفقرة الثالثة من المادة ٣٧) .

٢٧٠ — جزاء التزام المستاجر بثمان المياه المستهلكة — نصت المادة ٣٧/٤ على أنه يترتب على التأخير في سداد قيمة المياه للمؤجر ما يترتب على تأجيله في سداد الاجرة من آثار . ومؤدى ذلك أن المستأجر الذي لايفي للمؤجر ثمن المياه التي استهلكها يتعرض لانهاء عقده والحكم عليه باخلائه من العين المؤجرة وفقا لما تقدم فينبذة ١٤٢ وما بعدها (٦) .

(٦) انظر في هذا المعنى الجيزة الابتدائية ٢٩ ديسمبر ١٩٧٣ في .

ويترتب على ذلك أن المنازعات المتعلقة بالترام المستأجر بقيمة استهلاك المياه في الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٩/٥٢ كانت تعتبر منازعات إجارية وتدخل بموجب هذا القانون في اختصاص المحكمة الابتدائية بقطع النظر عن قيمتها (٧) . أما منذ بدء العمل بالقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، فقد أصبح الاختصاص بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون بمقتضى المادة الخامسة منه للمحاكم العادية دون غيرها ، أى وفقا لقواعد الاختصاص العامة المنصوص عليها في قانون المرافعات ، فتختص بها المحكمة الجزئية أو المحكمة الابتدائية حسب قيمة الدعوى وكذلك يكون دخولها في نصاب المحكمة الجزئية أو في نصاب المحكمة الابتدائية .

= الدعوى رقم ٢٩ لسنة ١٩٧٢ وقد قضى بالإخلاء من أجل التأجير في دمع ثمن المياه التي استهلكها المستأجر .

(٧) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ 'إجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٧٢٥ سنة ٨٩ ق وأيضا الدائرة ٢٨ 'إجارات بتاريخ ١٧ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٦٥٨ سنة ٩٠ ق

غير أن دعوى المطالبة بثن المياه المستهلكة في مدة معينة تقدر من حيث نصاب الاستئناف بقيمة المياه المطالب بها ، فإذا كانت هذه القيمة لتجاوز النصاب النهائي للمحكمة الابتدائية كان حكم هذه المحكمة في شأنها نهائيا أى غير قابل للاستئناف (في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ 'إجارات بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٦٥٨ سنة ٩٠ ق) . هذا ما لم يكن الالتزام بثن المياه هو ذاته محل منازعة ، فتكون العبرة بجملة ثمن المياه عن مدة العقد كلها ، فإذا كان العقد قد امتد ابتداء قانونيا إلى أجل غير مسمى — بعد انتهاء مدته الاتفاقية — كانت قيمة الالتزام شأنها في ذلك شأن الالتزام بالاجرة غير مقدرة القيمة ، وكان الحكم الذي يصدر في شأنه قابلا للاستئناف (في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ 'إجارات بتاريخ ١٨ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٤٧٦ سنة ٩١ ق) .

٢٧٠ مكرر — تركيب المستأجر ظلمة لضخ المياه الى الوحدة
التي يستأجرها بالمخالفة للقواعد والشروط التي يتطلبها مرفق المياه ،
يعتبر جريمة :

تنص المادة ٣/٣٨ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه : « ويحظر على
شاغل العين تركيب ظلمة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه الى الوحدة
الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة على
مرفق المياه ، وفي حالة المخالفة تتم ازالة أسباب المخالفة اداريا ، وعلى
نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة » .

كما تنص المادة ٢/٧٨ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ذاته على أنه :
« وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تجاوز ستة أشهر
وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين
العقوبتين ، في حالة مخالفة أحكام المواد ٣٨ ، ٠٠٠ من هذا القانون » .
ومؤدى ذلك أن قيام المستأجر بتركيب موتور خاص به لرفع المياه الى
الوحدة التي يستأجرها يعتبره القانون جريمة معاقبا عليها ، ويبيح
لرجال الادارة ، ومرفق المياه ازالة أسبابها ، وتحميل تكاليف الازالة
على المستأجر المخالف .

وتعتبر هذه الجريمة من الجرائم المستمرة التي يمكن أن تتعدد
المحاضر عنها اذا ظل المستأجر على مقارفتها . وضمانا لسرعة الفصل
في هذه الجريمة ، أصدر وزير العدل قرارا يجعل الاختصاص فيها
لنيابات أمن الدولة الجزئية وبالتسائي فان الشكوى الخاصة بها تقدم
لنيابة أمن الدولة الجزئية أو لقسم الشرطة المختص كما يمكن أن يلجأ
الشاكى بشكواه الى مرفق المياه طالبا ازالة الموتور على نفقة المستأجر
المخالف .

المبحث الرابع

نفقات صيانة المكان المؤجر وملحقاته

والالتزام المستأجر بنصيب منها

٢٧١ — الأصل في الالتزام بنفقات صيانة المكان المؤجر وملحقاته — من المتفق عليه — ان التزامات المؤجر مصطبغة في الشريعة الاسلامية وفي التقنين المصرى الملقى بصيغة سلبية ، في حين أنها تغلب عليها في القانون الفرنسى وفي التقنين المصرى الحالى الصيغة الايجابية . ويترتب على ذلك هرق فيما يتعلق بالالتزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة في اثناء انتفاع المستأجر بها ، فالشريعة الاسلامية والتقنين المصرى الملقى ، لأنها لا يلزمان المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بل يقصران التزامه على مجرد ترك المستأجر ينتفع ، *laisser jouir* يكادان لا يلزمانه بشئ من تكاليف صيانة العين المؤجرة في أثناء مدة انتفاع المستأجر بها . اما القانون الفرنسى والتقنين المصرى الحالى ، فلأنهما يلزمان المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع *faire jouir* يفرضان عليه — فوق التزامه بتسليم العين المؤجرة بحالة تصلح معها لما اعدت له من المنفعة — واجب صيانة تلك العين طوال مدة الاجارة حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بها الانتفاع المقصود (١) .

وتمشيا مع هذا الاتجاه قضت المادة ٥٦٧ فقرة أولى مدنى بأن « على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة

(١) راجع مؤلفنا في شرح عقد الاجار ط ٤ سنة ١٩٨٥ نبذة ١٤٢ وما بعدها من ٢١٢ وما يليها .

التي سلمت بها — وهي يجب وفقا المادة ٥٦٤ ان تسلم في حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من المنفعة ، — وأن يقوم في أثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية » .

والمقصود بالترميمات الضرورية هنا الترميمات الضرورية لانقفاع المستأجر بالعين المؤجرة (٢) ، سواء كانت ضرورية أيضا لحفظ العين ذاتها من الهلاك أو لم تكن . وقد أوردت المادة ٥٦٧ سالف الذكر في الفقرة الثانية منها أمثلة لهذه الترميمات الضرورية ، فذكرت الاعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض ، كما ذكرت نزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه (٣) .

والمقصود بالترميمات الاجارية الترميمات البسيطة التي يقتضيها ما يحدث من تلف بسبب الاستعمال العادى والتي تقع عادة على عاتق المستأجر كاصلاح صنابير المياه وزجاج النوافذ واقفال الأبواب اذا احتاجت العين المؤجرة الى شئ من ذلك في أثناء انتفاع المستأجر بها (٤) .

وبناء على ذلك يلزم المؤجر بجميع الترميمات الضرورية لانقفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، فيما عدا الترميمات التأجيرية وما يقتضيه

(٢) مؤلفنا سالف الذكر نبذة ١٥١ ص ٣٢١ وما يليهما والمراجع المشار اليها فيه .

(٣) ونرى ان صيانة مواسير تصريف المياه في المبنى كله تقع على عاتق المؤجر بموجب التعاقد مع أى من المستأجرين ، فتكون مسئوليته عن اهمال ذلك مسئولية عقدية حتى بالنسبة الى مستأجر آخر في المبنى ذاته غير المستأجر الذى ظهر الانسداد في ماسورته والذي ادى الى حصول مأس كهربائى وحريق في شقة ذلك المستأجر الآخر (قارن نقض مدنى ٢٦ اكتوبر ١٩٦٧ مجموعة أحكام النقض ١٨ — ١٥٦٠ — ٢٣٦) .

(٤) مؤلفنا سالف الذكر ص ٣١٠ .

التلف الناشئ عن خطأ المستأجر ، ولكنه لا يلزم بالترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك اذا لم تكن ضرورية لانتفاع المستأجر الا أن يكون عدم اجرائها يهدد سلامة الأخير ، وكذلك لا يلزم باجراء الأعمال التي لا تعتبر ضرورية لانتفاع المستأجر ، بل يقصد منها مجرد تزيين العين المؤجرة أو تحبيب الانتفاع بها أو تيسيره .

ومن المسلم ان الترميمات الضرورية لا تشمل اعادة البناء أو تجديده اذا هلك هلاكاً كلياً . أما في حالة الهلاك الجزئي ، فان المؤجر يلتزم — في رأيي — بتجديد ما هلك كما يلزم بالترميمات الضرورية (٥) .

ولا يشترط في التزام المؤجر بالترميمات الضرورية الا ان يكون التلف الذي يقتضي هذه الترميمات غير راجع الى فعل المستأجر أو الى فعل أحد ممن يسأل عنهم المستأجر كأفراد أسرته واعوانه وزائريه . فيلزم المؤجر بهذه الترميمات سواء اقتضاهما فعل خطأ من جانبه كالاهمال في الصيانة ، أم سبب اجنبى عنه وعن المستأجر كالزلازل والفيضانات وفعل الغير بأوامر السلطة .

ويلزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة التزاماً مستمراً طوال مدة الاجارة ، فكلما احتاجت العين الى ترميم ضرورى للانتفاع بها دون ان يكون راجعاً الى خطأ المستأجر تعين عليه اجراؤه . ويقع هذا الالتزام على المؤجر بصفته هذه ، سواء أكان مالكا العين المؤجرة ، أم صاحب حق انتفاع فيها ، أم مستأجراً أصلياً ومؤجراً من الباطن الخ .

وكما يمتد التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة بحالة جيدة الى ملحقاتها كذلك يشمل التزامه بالصيانة هذه الملحقات ، فيلزمه اصلاح كل

تلف بها لا يكون راجعا الى فعل المستأجر أو أحد ممن يسأل هو عنهم، فيجب عليه اجراء الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بغرف الخدم وغرف الغسيل والجراج الملحق بالمنزل وسلم المنزل والمصعد والتليفون المشترك واجهزة توزيع التدفئة وتكييف الهواء الخ ، بل يجب عليه صيانة الاعيان الملاصقة أو المجاورة للعين المؤجرة التى تكون مملوكة له اذا كان اهمال صيانتها يؤدى الى نقص الانتفاع بالعين المؤجرة .

واذا كان بعض هذه الملحقات مشتركا بين عدة مستأجرين ، جاز لكل منهم مطالبة المؤجر بما يلزمها من ترميمات ضرورية الا ان يكون هو المتسبب فى التلف الذى يقتضى هذه الترميمات ، . فيلتزم هو ازاء المؤجر باجرائها ، ولكن ذلك لا يعفى المؤجر ازاء المستأجرين الآخرين ، على أن يرجع بقيمتها على المستأجر الذى تسبب فى التلف الذى اقتضاها .

٢٧٢- تغيير الوضع فى ظل قوانين ايجار الاماكن واقتضاؤه

الخروج على ذلك — تقدم أن الظروف التى اقتضت وضع قوانين ايجار الاماكن المتعاقبة بما تضمنته من حكمين رئيسيين هما حكم تحديد الاجرة تحديدا قانونيا وتجميدها الى أجل غير مسمى وحكم الامتداد القانونى للعقود التى تنتهى مدتها ، أدت الى اختلال الميزان بين كفتى المؤجر والمستأجر ، مما جعل تأجير الملاك املاكهم — ولا سيما فى ظل التقنين المدنى الحالى الذى زاد التزامات المؤجر غيما يتعلق بصيانة المأجور — تصرفا غير مجز بل مبهظا للمؤجر غيما يتعلق بالتزامه بالصيانة، حيث أصبحت تكاليف الصيانة بالاسعار المتوالية الارتفاع تذهب بقيمة اجرة العين المؤجرة كلها أو بالجزء الأكبر منها ، ففقد الملاك كل حافز لهم على مواصلة صيانة املاكهم المؤجرة ، وكانت النتيجة اهمالهم تلك الصيانة ، بالرغم مما يعود به هذا الاهمال على املاكهم وعلى الثروة القومية من اضرار بالغة .

وقد ابطأ أشرع كثيرا فى استيعاب هذه النتيجة الضارة التى

ترتبت على اتباع مبدأ تجميد الأجرة ومبدأ امتداد العقود امتدادا قانونيا الى أجل غير مسمى وفي علاجها ، منذ نشوء هذه المشكلة وحتى صدور القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ في شأن بيع وتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، فاستن فيه نظاما يلزم المؤجر باجراء اعمال الصيانة الضرورية ويشجعه على تعجيل نفقاتها أو اقتراضها بتخويله الحق في زيادة الاجرة على المستأجر لمدة معينة ، وسنعرض تفصيلا لهذا التنظيم في الفصل الثاني من القسم الثاني من هذا الكتاب (٦) .

ويلخص النظام الذي ادخله القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ في هذا الشأن في ايجابه على المالك اجراء الترميمات الضرورية التي تقرر الجهة الادارية المختصة لزومها بحيث اذا تأخر أو امتنع عن اجرائها خلال المدة المحددة لذلك قامت الجهة الادارية المذكورة بتنفيذها على نفقته ويكون لها تحصيل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الاداري (المواد ٥٠ وما بعدها والمادة ٦٠ فقرة أولى وثانية) ، ومتى تم تنفيذ الأعمال المطلوبة سواء بمعرفة المؤجر أو من طريق الجهة الادارية المختصة

(٦) وكان المشرع قد بذل قبل ذلك محاولة في هذا السبيل عند وضعه القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ في شأن ترميم وصيانة وتعليق المباني حيث اعتبر في هذا القانون تكاليف الصيانة والترميم ، سواء أنفقتها المالك من ماله أم قامت باتفاقها الجهة الادارية على سبيل القرض من جانبها ، بمثابة قرض للمستأجر يلزم برده مع فوائد على أقساط شهرية يقدر كل منها بنسبة ١٠٪ من القيمة الاجارية الحالية ، فلم يكن هذا التنظيم كافيا لتشجيع المالك على صيانة املاكهم المؤجرة ، لانه لم يكن يهمهم كثيرا اقراض المستأجر قيمة تكاليف الصيانة الى مدة طويلة ، ولم يكن يهمهم حفظ املاكهم المبنية واطالة عمرها لان أثمان أراضيها قد تضاعفت أضعافا كثيرة بحيث أصبح ربع ثمن الأرض خالية بفوق اضعاف ما يدره العقار المبنى من ريع .

ولذلك رجع المشرع عن هذا التنظيم في القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ واستبدل به نظاما يجعل قيمة تكاليف الصيانة قيمة مضافة الى قيمة المبنى وتقبلها زيادة دائمة في القيمة الاجارية .

واعتمدت النفقات التي بذلت في ذلك يحق للمالك تقاضي الأجرة اعتبارا من أول الشهر التالي لاتمام تلك الاعمال على أساس زيادة الأجرة السنوية بمقدار ٢٠٪ من قيمة أعمال الترميم والصيانة ، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الاجرة من آثار (المادة ٦١ من ق ٤٩/١٩٧٧) ، أى أن المشرع جعل قيام المؤجر بأعمال الصيانة الضرورية واجبا لا مناص من أدائه فضلا عن أنه يخول المؤجر زيادة دائمة في الأجرة مكفولة بما لالتزام الاجرة من ضمانات ، فضلا عن أنه اتاح للمؤجر الحصول على قروض ميسرة لاجراء هذه الصيانة التي تحفظ ملكه وتزيد في اجرته فضلا عن محافظتها على الثروة القومية .

ولكن هذه المزايا جميعها لم تكن كافية لتشجيع الملاك على صيانة أملاكهم المؤجرة نظرا لضآلة القيمة الايجارية لهذه الأملاك المجمدة منذ سنوات طويلة ، فرأى المشرع ان المصلحة العامة والعدالة تقتضيان كلتاهما ضرورة اسهام المستأجر في نفقات الصيانة بالاضافة الى كسر مبدأ تجسيد الأجرة ، وهذا ما قرره في القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على النحو الآتي :

٢٧٣ — ايجاب القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ اسهام المستأجرين في نفقات صيانة البناء وترميمه وصيانة المصعد وتشغيله —
ازاء الاعتبار المتقدمة حيث صحت عزيمة المشرع على كسر مبدأ تجسيد لأجرة ، ادخل القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على النظام السابق بينه التعديلات الآتية :

أولا — نص في المادة ٧ منه (الواردة في شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة خروجا على مبدأ تجسيد الأجرة) على أنه اعتبارا

(٦مكرر) وقد الغيت هذه المادة بنص الفقرة الاخيرة من المادة التاسعة من القانون ١٣٦/١٩٨١ واستبدلت بها احكام هذه المادة الاخيرة .

من تاريخ العمل بهذا القانون تراد في أول يناير من كل سنة اجرة الأماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية (٧) •

ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة امانة تحت يده ، ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض •

ثانيا — نص في المادة ٨ منه على أن تؤدي الزيادة المنصوص عليها في المادة السابقة في ذات المواعيد المحددة لسداد الاجرة الاصلية ، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الاجرة من آثار •

ثالثا — نص في المادة ٩ منه على ان تكون اعباء الترميم والصيانة الدورية والعامّة للمباني وما بها من مصاعد على الوجه الآتي :

١ — اذا كانت نصف حصيلة الزيادة المنصوص عليها في المادة ٧ كافية يتم الترميم والصيانة منها •

٢ — اذا لم تف هذه الحصيلة أو اذا كان المبنى لا يحتوى على وحدات غير سكنية ، تستكمل أو توزع اعباء الترميم والصيانة بحسب الاحوال كما يلي :

(١) بالنسبة للمباني المنشأة حتى ٢٢ مارس ١٩٦٥ تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلي المبنى •

(٧) انظر فيما يتعلق بهذه الزيادة والاساس الذي تحسب عليه ما تقدم في الجزء الاول من هذا المؤلف في النبز ارقام ٥٥ ، ٦٦ ، ٨٦ ، ١١٩ ، ١٣٦ •

(ب) بالنسبة للمباني المنشأة بعد ٢٢ مارس ١٩٦٥ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ تكون مناصفة بين الملاك وشاغلي المبنى .

(ج) بالنسبة للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلي المبنى .

وإذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم ، يجوز لاي منهم الالتجاء الى قاضى الامور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل (٨) .

ومع ذلك تكون اعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك ، وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها في المادة ٦٥١ من القانون المدنى .

(٨) وفي مناقشة مجلس الشعب لنص المادة ٩ من القانون ١٣٦/١٩٨١ اثار السيد العضو عدلى عبد الشهيد امر الاساس الذى توزع عليه تكاليف الصيانة والترميم بين الشاغلين فيما بينهم او بين الملاك فيما بينهم او بين افراد الفريقين بعضهم وبعض وقال انى ارى ان نضع ضابطا يحدد الاعباء بين السكان حتى يمكن توزيع التكاليف عليهم ، ولو جعلنا المعيار فى ذلك هو عدد الغرف فى كل وحدة سكنية لكان ايسر وأدق ، او حسب القيمة الاجارية ، ولذلك اقترح ان يضاف الى هذا النص الفقرة الآتية : « على ان يوزع وفقا لعدد الغرف فى كل وحدة سكنية او حسب القيمة الاجارية » . فاجاب السيد وزير التعبير ووزير الدولة للاسكان واستصلاح الاراضى بانه سيضع هذه الضوابط فى اللائحة وانه سيتم الاسترشاد برأى السيد العضو بالنسبة للتوزيع ، فاما ان يكون حسب عدد الغرف واما حسب القيمة الاجارية ، وقد صدرت اللائحة التنفيذية غير متضمنة النص على اساس التوزيع المذكور ، ونرى استرشادا بما دار فى مجلس الشعب من مناقشة فى هذا الشأن ان يتم التوزيع بحسب عدد الغرف او بحسب القيمة الاجارية لكل وحدة ، والايسر والاقترب الى العدالة فى نظرننا توزيع تكاليف الصيانة على عدد غرف المبنى ، وهو ما اخذت به المادة ١١ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦/١٩٨١ بالنسبة الى قيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لانارة السلم او لتشغيل المصعد وأجر العامل او العاملين القائمين على تشغيل المصعد .

وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالاحكام المنظمة للترميم والصيانة في كل من احكام القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم ٤٩/١٩٧٧ .

اما الاعمال التي لا تسرى عليها احكام الترميم والصيانة والتي يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها ، فتكون بالاتفاق بين المالك والشاغلين .

ومع عدم الاخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى ، يوزع الحد الأدنى المقرر قانونا لأجر الحارس وفقا للبنود أ ، ب ، ج من هذه المادة .

وتلغى المادة ٦١ من القانون ٤٩/١٩٧٧ والمادة ١٣ من القانون رقم ٧٨/١٩٧٤ ، وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون » .

٦ — نص في المادة ٢٦ منه على ان لا تسرى احكام المادة ٩ من هذا القانون على الاماكن التي تحتاج الى ترميم وصيانة بسبب اضرار الحرب ، ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حاليا في شأن ترميمها وصيانتها .

٢٧٤ — انفراد المالك بتحمل نفقات الصيانة والترميم خلال عشر السنوات الأولى من انشاء المبنى — رأى المشرع ان المبنى المنشأ حديثا لايحتاج اذا كان قد انشئ بطريقة سليمة الى صيانة أو ترميم خلال العشر السنوات الاولى على الاقل من تاريخ انشاءه ، فلا محل لتحميل شاغليه نفقات صيانة أو ترميم خلال تلك المدة على الاقل ، فخص على ذلك في الفقرة الثالثة من المادة ٩ من القانون ١٣٦/١٩٨١ ، ثم بين تفصيل ذلك في المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية لهذا القانون التي نصت على أن تكون اعباء الترميم والصيانة على عاتق المالك خلال عشر سنوات من تاريخ نهو جميع الاعمال اللازمة لاقامة المبنى واعداده صالحا

للاستعمال أو من تاريخ تسلم المالك للمبنى من المقاول إذا قام بالبناء
مقاول • ويبقى المقاول مسئولاً هو والمهندس المعماري عن أى تدهم
كلى أو جزئى شيعاً شيدوه من مبان ، ولو كان التدهم ناشئاً عن عيب فى
الأرض ذاتها أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة ، وذلك
وفقاً لحكم المادة ٦٥١ مدنى •

٢٧٥ — المقصود بنفقات الصيانة الدورية والعامة للمباني وهى
التي توزع بين المالك والشاغلين وفقاً للنسب المنصوص عليها فى المادة
٩ من القانون ١٣٦/١٩٨١ — نصت المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية
للقانون ١٤٦/١٩٨١ على أنه فى تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بأعمال
الصيانة العامة ما يلى :

١ — تدعيم وترميم الاساسات المعيبة •

٢ — تدعيم وترميم الشروخ بمباني الحوائط وتنكيس الاجزاء
المتآكلة والمتفككة منها •

٣ — تدعيم وتقوية الاسقف المعيبة بسبب الترميم أو الميل أو
التشريح أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابيل الحاملة
لها •

٤ — تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبانى •

٥ — اصلاح وترميم التلفيات فى أرضيات دورات المياه والحمامات
والمطابخ والأسطح التي تؤدي الى تسرب الماء للحوائط ، أو لأجزاء
المبنى وبصفة خاصة الأساسات •

٦ — استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات
والهياكل الحاملة لها •

٧ — اصلاح واستبدال التالف من الاعمال والتركيبات الكهربائية الرئيسية التي يكون من شأنها أن تؤدي الى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح لخطر ، وكذا اضاءة مدخل المبنى والسلام .

٨ — اصلاح وترميم وصيانة خزانات المياه وطمبات المياه والمساعد والاعمال والتركيبات الصحية الخارجية للمياه والصرف ، سواء منها المكشوفة أو المدفونة ، واستبدال الاجهزة والادوات والاجزاء التالفة بها .

٩ — أعمال الإصلاحات الخاصة بمدخل المبنى وصناديق البريد . أما أعمال الصيانة الدورية ، فقد نصت عليها المادة ٢٦ من اللائحة التنفيذية سالفه الذكر ، وهي تشمل ما يلي :

١ — اصلاح درج السلم المكسورة أو المتأكلة ، وكسوة الارضية في السلم والمداخل .

٢ — أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشاسبيك من الخارج ، وكذلك الاعمال التي تتطلبها اعادة الحال الى ما كانت عليه في الاجزاء التي تناولها الترميم والصيانة .

٣ — استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل .

٤ — نزع الآبار والبيارات ومصارف المياه .

٢٧٥ مكرر — اجراء الترميمات ، واجراء المطالبة بزيادة الأجرة في نظيرها — نظم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اجراء الترميمات اللازمة للأماكن ، ورسم اجراءات المطالبة بزيادة في الأجرة نظير تكاليف الترميمات المذكورة في المواد ٥٥ وما بعدها من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وقد أوضحت محكمة النقض هذه الأحكام والاجراءات في حكم حديث لها بتاريخ ١٨ أبريل سنة ١٩٨٤ في الطعن رقم ٥٠٠ سنة ٥٥٠ق، قررت فيه ما يلي :

١ — مفاد نص المواد ٥٥ ، ٥٦ ، ٥٨ ، ٥٩ ، ٦٠ ، ٦١ من ق رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — المنطبق على واقعة الدعوى — أن المشرع ناط بالجهة الادارية المختصة معاينة وفحص الجاني والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذها للمحافظة على الأرواح والأموال لترميمها أو صيانتها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله إذا كان الترميم أو الصيانة يحققان ذلك وتختص اللجان المنصوص عليها فيه بدراسة التقارير المقدمة من الجهات الادارية المختصة سالفه الذكر ، وإجراء المعاينات على الطبيعة وإصدار قرارات في شأنها وتعلن لخوى الشأن من المالك وشاغلي العقار وأصحاب الحقوق . وأباح الشارع لكل من ذوى الشأن أن يظعن في القرارات الصادرة من اللجان المذكورة في ميعاد معين أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من القانون وهي المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار .

٢ — أوجبت المادة ٣٣ من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور المصادرة بالقرار ٩٩ لسنة ١٩٧٨ على المالك اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد البدء في تنفيذ أعمال الترميم والصيانة، وذلك لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ ، والهدف من ذلك منعا من الحاق الضرر بالأشخاص والأموال ولتقدير تكاليف الترميم تقديرا سليما .

٣ — كما أوجبت عليه فور اتمام أعمال الترميم والصيانة اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بطلب اعتماد المبالغ التى أنفقها، وعلى تلك الجهة البت في الطلب واخطار كل من المالك والمستأجرين بقرارها في هذا الشأن خلال ثلاثة أسابيع . وبمجرد ابلاغ ذوى الشأن بقرار اللجنة ، يكون من حق المالك تقاضى الأجرة اعتبارا من أول الشهر التالى لاتمام الأعمال على أساس زيادة الأجرة السنوية بواقع ٢٠٪ من واقع أعمال الترميم والصيانة .

٤ — اجراءات المطالبة بقيمة التكاليف التى أنفقتها المالك لصيانة عقاره والتي تضاف الى الأجرة الشهرية سالفه البيان « قد جاءت استثناء من القواعد العامة فى رفع الدعوى ، وأن طريق المطالبة بها انما هو طريق حتمى واجب الاتباع ، ذلك أنه طالما تقرر نظام كاستثناء من الأصل يتعين اللجوء اليه أيا كانت الجهة التى كانت تتولى الفصل فيه ، ومن ثم فإن سلطة المحكمة الابتدائية تقتصر عند الطعن فى القرارات التى تصدرها اللجان المنصوص عليها فى المادة ٥٨ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على بحث وجوه الطعن ، فهى جهة طعن وليست جهة تقدير ابتداء .

« ولما كان ذلك ، وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه ، قد أقام قضاءه بعدم قبول الدعوى ، استنادا الى تنكب الطاعن الطريق الذى نص عليه المشرع فى الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمطالبة بقيمة تلك التكاليف التى أنفقتها على صيانة عقاره سالفه البيان ، واقامته الدعوى مباشرة أمام القضاء للمطالبة بقيمة تلك التكاليف فإنه يكون قد التزم صحيح القانون » (مكرر) .

٢٧٦ — شمول أحكام نفقات الصيانة والترميم وصيانة المصاعد — نص قانون المصاعد رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٢٨١ سنة ١٩٧٥ على الاحكام التى تتبع فى الترخيص بتركيب مصعد وتشغيله .

وقد حظر القانون المذكور تركيب مصعد الا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلى ووفقا للمواصفات والاشتراطات التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير (المادة ٣ من القانون) ، وحظر تشغيل المصعد الا بعد الحصول على ترخيص

آخر بذلك من الجهة المختصة بالمجلس المحلى وبعد التأمين بقيمة غير محدودة عن حوادث المصعد بما يغطى المسؤولية المدنية عن الأضرار التى تقع للغير خلال مدة الترخيص (المادة ٤) ، وحظر على المالك اجراء أى تعديل فى المصعد الا بعد الحصول على الترخيص من الجهة المختصة وبعد مراعاة الشروط الفنية التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير (المادة ٦) ، واوجب على المالك ان يتعاقد مع احدى المنشآت المرخص لها باعمال المصاعد للقيام باعمال الاصلاح والصيانة الدورية وان يحدد عاملا واحدا على الاقل توافق عليه المنشأة المتعاقد معها وتتولى تدريبه ليقوم بمراقبة تشغيل المصعد أو مجموعة من المصاعد تفتح على ردهة واحدة (المادة ٩) ، كما أوجب على المالك أو العامل الذى يعهد اليه بمراقبة تشغيل المصعد بأن يبلغ المنشأة المتعاقد معها على الاصلاح والصيانة عن كل عطل يحدث بالمصعد عند وقوعه (المادة ١٠) ، ويعاقب من يقوم بتركيب مصعد أو تشغيله أو اجراء تعديل فيه بغير ترخيص بغرامة لاتقل عن خمسين جنيها ولاتجاوز مائتى جنيه ، كما يعاقب المالك والعامل الذى لا يبلغ المنشأة عن العطل : وكذلك صاحب هذه المنشأة الذى لايقوم بالاصلاح فى الميعاد الذى نحدده المادة ١٢ بغرامة لاتقل عن عشرة جنيهات ولاتجاوز خمسين جنيها ، كما يعاقب على مخالفة أى حكم آخر بغرامة لاتجاوز عشرة جنيهات .

وقد نصت المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أن توزيع اعباء صيانة وترميم المباني يشمل أيضا صيانة وترميم المصاعد ، ونصت اللائحة التنفيذية لهذا القانون على واجبات المالك فيما يتعلق بالمصعد المركب بملكه وبينت ما يعتبر من أعمال الصيانة الدورية للمصاعد وما يعتبر من أعمال صيانتها غير الدورية وحكم كل من النوعين المذكورين .

فنصت المادة ٢٨ من اللائحة المذكورة على أن يلتزم مالك المبنى

الركب به مصعد أو أكثر بما يأتي :

١ — أن ينفذ ما تطلبه منه الجهة المختصة ليكون المصعد متفقاً مع الترخيص ، وصالحاً للتشغيل في المدة التي تحددها له .

٢ — أن يتعاقد على أعمال صيانة المصعد مع إحدى المنشآت المرخص لها بمزاولة هذه الاعمال ، وأن يخطر الجهة المختصة بالمحافظة بهذا التعاقد . وإذا رغب في تغيير المنشأة المتعاقد معها ، تعين عليه اخطار الجهة المثار إليها بهذا التغيير .

٣ — أن يعين عاملاً أو أكثر لمراقبة تشغيل المصعد أو المصاعد ، توافق عليهم المنشأة المتعاقد معها للقيام بالإصلاح والصيانة .

٤ — أن يقوم بوقف المصاعد فور حدوث أى خلل أثناء التشغيل ويبلغ المنشأة المتعاقد معها للقيام بالإصلاح .

٥ — أن يبلغ المنشأة المتعاقد معها عن كل عطل يحدث بالمصعد فور وقوعه .

وفي حالة ابلاغ المنشأة المتعاقد معها عن أى خلل أو عطل ، ولم تقم خلال ست ساعات بإرسال مندوبها ، يتعين على المالك القيام بالتبليغ الكتابي خلال ست ساعات أخرى ، مع أخذ إيصال مكتوب من المنشأة تثبت به ساعة التبليغ وتاريخه ورقم ادراجه في السجل المعد للتبليغات بالمصاعد .

أما الاعمال اللازمة لصيانة المصاعد ، فقد فرقّت اللائحة بين نوعين منها : ١ — أعمال الإصلاح والصيانة الدورية ، ٢ — أعمال الإصلاح غير الدورية .

والاولى نصت المادة ٢٩ على أنها تشمل :

(أ) الاصلاح الدورى ويقصد به ازالة أى عطل أو خلل يطرأ دون حاجة الى قطع غيار .

(ب) الصيانة الدورية ويقصد بها القيام باعمال التنظيف والتزليق (التشحيم) والتزييت بصفة دورية .

وهذا النوع الاول بشقيه تسرى عليه أحكام المادة ٩ من القانون ١٩٨١/١٣٦ المتعلقة بتوزيع اعباء صيانة وترميم المباني .

اما النوع الثانى فقد تناولته المادة ٣٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦ بنصها على أن « للمالك أن يطلب الى محكمة الأمور المستعجلة المختصة أن توزع بينه وبين المستأجرين ما تحمله من نفقات 'صلاح المصعد غيرالدورية' التى لا تتناسب مع ما يظله المبنى ويكون للمحكمة أن توزع تلك النفقات بالنسبة التى تقدرها ، وكل ذلك ما لم يتم الاتفاق بين المالك والمستأجرين على غيره (٩) .

٢٧٧ — اعمال اقامة الخزانات وتركيب الطلمبات والمواسير اللازمة لتوفير المياه لجميع ادوار المبنى وهى التى تعامل معاملة نفقات الصيانة .
— وقد نصت المادة ٢٧ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦ على أن تطبق أحكام المادة ٧ من هذا القانون بالنسبة الى المبالغ التى تنفق فى سبيل تنفيذ أحكام المادة ٣٨ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ولائحته التنفيذية .

٩ ؟ وقد نصت المادة ٣٨ المشار اليها على أن يلتزم ملاك المباني المؤجرة

(٩) وقد استبدل هذا النص بنص المادة ١٣ من القانون رقم ٧٨ سنة ١٩٧٤ بشأن المصاعد الكهربائية حيث قد الغى هذا النص الأخير بموجب الفقرة الأخيرة من المادة ٩ من القانون ١٩٨١/١٣٦ ، ولم يكن النص الملغى يختلف كثيراً عن النص الجديد .

كلها أو بعضها بان يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلبات اللازمة لتوفير المياه لجميع ادوار المبنى وان يستخدموا مواسير مياه ذات اقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه • وإذا امتنع المالك عن التنفيذ فتطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ٦٠ من هذا القانون •

وقد اقتضى تدخل المشرع بهذا النص ما لمسه من ان الملاك أصبحوا بسبب ازمة المساكن واشتداد الطلب على الاماكن لا يبالون كثيرا بتوفير تدفق المياه بالقدر اللازم الى الاماكن المؤجرة ، غرأى أن يوجب عليهم بهذا النص تركيب الخزانات والطلبات والمواسير اللازمة لتوفير المياه لجميع ادوار المبنى المؤجرة كل وحداته أو بعضها ، سواء كان المبنى منشأ قبل القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ أو بعده ، على أن يقتصر ذلك على الاماكن الواقعة في المناطق التي يصدر بتحديددها قرار المحافظ المختص • وبالنسبة للقاهرة الكبرى قد حدد ذلك قرار محافظ القاهرة رقم ١٩٧٨/٢٥ بشأن قواعد وشروط تركيب الخزانات والطلبات ومواسير المياه في العقارات (١٠) •

ومتى صدر قرار المحافظ المختص بتحديد المناطق الداخلة في نطاق محافظته والقواعد والشروط التي يجب ان يتم تركيب الخزانات والطلبات والمواسير وفقا لها ، تعين على كل مالك لكان مؤجر كله أو بعضه ان يقوم بالتركيبات التي يوجبها قرار المحافظ •

فاذا امتنع المالك عن تنفيذ ذلك في الاجل المحدد له ، جاز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ان تقوم بتنفيذه على نفقة المالك ، سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر ، وتحصل قيمة التكاليف

وجميع النفقات بطريق الحجز الإداري (المادة ٦٠ فقرة ثانية من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩) .

فاذا امتنع المالك عن التنفيذ وتقااست عنه الجهة الادارية سائفة الذكر ، جاز المستأجر ان يحصل على اذن من القضاء المستعجل في أن يجرى الاعمال المقررة دون حاجة الى الحصول على موافقة المالك ، وان يستوفى ما انفقه خصما من مستحقات المالك لديه (المادة ٦٠ فقرة ثانية من ق ١٩٧٧/٤٩) .

وكان القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ الذي اوجب على المالك اجراء التركيبات المشار اليها على نفقته يعوضه عن بذل هذه النفقات بتخويله الحق في زيادة الاجرة السنوية بمقدار ٢٠/ من قيمة ما أنفقه في تلك التركيبات . أسوة بما ينفقه في صيانة وترميم المكان (المادة ٦١ فقرة ثالثة من ق ١٩٧٧/٤٩) ، ويجعل حكم سداد هذه الزيادة أو عدمه حكم سداد الاجرة أو عدمه (الفقرة الرابعة من المادة ٦١ المشار اليها) .

غير أن القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ نص في المادة ٩ منه على الغاء حكم المادة ٦١ سالفه الذكر من ق ١٩٧٧/٤٩ ، ونصت المادة ٢٦ من لائحته التنفيذية على أن تطبق أحكام المادة ٩ من ق ١٩٨١/١٣٦ بالنسبة الى المبالغ التي ينفقها الملاك في سبيل تنفيذ أحكام المادة ٣٨ من ق ١٩٧٧/٤٩ ولائحته التنفيذية .

ومفاد ذلك ان المبالغ التي ينفقها المالك على الاعمال المذكورة في المادة ٣٨ من ق ١٩٧٧/٤٩ بعدبدء العمل بالقانون ١٩٨١/١٣٦ تستوفى من حصيلة نصف زيادة الاجرة المقررة بالمادة ٧ من هذا القانون الاخير والمخصصة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة . فاذا لم تف بها هذه الحصيلة أو لم توجد هذه الحصيلة أصلا بسبب عدم اشتغال الجني على وحدات غير سكنية تسرى عليها الزيادة المذكورة ، فتستكمل أو توزع هذه النفقات بحسب الأحوال بين المالك وشاغلي العقار طبقا للنسبة

الواردة بالبند أ ، ب ، ج ، د من المادة ٩ (راجع نبذة ٢٧٣) • وقد تقدم أن المادة ٢٧ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ / ١٩٨١ نصت على أن تطبق أحكام المادة ٧ من هذا القانون بالنسبة الى المبالغ التي ينفقها المالك في سبيل تنفيذ أحكام المادة ٢٨ من ق ٤٩ / ١٩٧٧ المشار اليه ولائحته التنفيذية •

أما المبالغ التي انفقها المالك في هذا السبيل في ظل القانون رقم ١٩٧٧ / ٤٩ ، فيسرى عليها حكم المادة ٦١ من هذا القانون ، أى انها تخول المالك زيادة سنوية في الأجرة بمقدار ٢٠٪ من تلك النفقات •

٢٧٨ — حظر تركيب ظلمة أو جهاز لضخ المياه خلافا للقواعد المقررة بمعرفة الجهة القائمة على مرفق المياه — تنص المادة ٢ / ٢٨ من ق ٤٩ / ١٩٧٧ على ان يحظر على شاغل العين تركيب ظلمة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه الى الوحدة الخاصة به ، بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة على مرفق المياه ، وفي حالة المخالفة تتم ازالة اسباب المخالفة اداريا وعلى نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة •

وهذه العقوبة قررتها المادة ٢ / ٧٨ من ق ٤٩ / ١٩٧٧ بنصها على أن تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تجاوز ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين في حالة مخالفة احكام المواد ٣٨ و ٥٢ / ١ و ٥٣ / ١ و ٥٤ / ٢ من هذا القانون •

وقد الغيت عقوبة الحبس بالنسبة الى هذه الجريمة المنصوص عليها في المادة ٢ / ٧٨ سالفه الذكر وذلك بنص المادة ٢٤ من القانون ١٣٦ / ١٩٨١ على انه فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون اخلال

بأحكام المادة السابقة وهي الخاصة بتأجير أو بيع الوحدة الواحدة أكثر من مرة أو تقاضى مقدم أكثر من المرخص به أو التراخى دون مقتضى في تسليم الوحدة المبيعة أو المؤجرة .

٢٧٩ - الزام مستأجرى الأماكن الخاضعة في تحديد اجرتها لا

القانون ١٣٦/١٩٨١ ينصيب من قيمة التيار الكهربائى المستخدم في انارة السلم وفي تشغيل المصعد ومن قيمة أجر عامل المصعد - خلافا لقوانين ايجار الأماكن السابقة ابتداء من القانون ٤٦/١٩٦٢ وحتى القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ التى كانت تحسب في تقدير القيمة الايجارية نسبة ٣٪ من تكاليف المبانى مقابل استهلاك المبانى ومصروفات الاصلاح والصيانة والازارة نصت المادة ١١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦/١٩٨١ على أن لا تدخل في تحديد الاجرة المنصوص عليها في المادة السابقة (والمقصود به أجره المبانى التى يخضع تحديدها للقانون ١٣٦/١٩٨١) قيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لانارة السلم أو لتشغيل المصعد أو المصاعد أو أجر العاملين القائمين على تشغيلها . فبالرغم من أن هذه البنود من النفقات تعتبر داخلة في القيمة الايجارية للأماكن الخاضعة للقوانين السابقة سالفه الذكر ، فانها لا تعتبر داخلة في القيمة الايجارية للأماكن الخاضعة للقانون ١٣٦/١٩٨١ الذى خفض النسبة التى تحسب على أساسها القيمة الايجارية من ١٠٪ في القانون ٤٩/١٩٧٧ أو ٨٪ في القانون ٥٢/١٩٦٩ الى ٧٪ ولم ينص على أن هذه النسبة تشمل مقابل الاستهلاك والصيانة والادارة ، ولذلك نصت المادة ١١ من اللائحة التنفيذية سالفه الذكر صراحة على أن البنود المذكورة (وهى قيمة الكهرباء المستخدمة في انارة السلم وفي تشغيل المصعد وقيمة أجر عامل المصعد) لا تعتبر داخلة في القيمة الايجارية التى تقدر وفقا للقانون ١٣٦/١٩٨١ ، وبالتالي يقع عبئها على عاتق المستأجر علاوة على تلك القيمة الايجارية . وقد نظمت المادة آئنه الذكر كبقية حساب هذه البنود الثلاثة أو على الاقل طريقة

توزيعها على الشاغلين بنسبة عدد الغرف التى يشغلها كل منهم الى مجموع عدد الغرف التى يتكون منها المبنى مع حساب الصالة غرفة ، فالزمت مالك المبنى الخاضع فى تقدير أجرته للقانون ١٣٦/١٩٨١ بأن يركب على نفقته عدادا للتيار الكهربائى مستقلا لكل من ائارة السلم وتشغيل المصعد ، وذلك لأن ائارة السلم ستوزع على جميع شاغلى المبنى فى حين أن التيار المستهلك فى تشغيل المصعد وكذلك أجر عامل المصعد محسوبا بالحد الأدنى لاجر العامل سيوزع على شاغلى الادوار التى يقف بها المصعد فقط عدا الدورين الاول والارضى .

المبحث الخامس

الزام المستاجر بنصيب من الحد الأدنى لاجر حارس المبنى

٢٨٠ - توزيع الحد الأدنى من أجر حارس المبنى بين المالك

والشاغلين - كان المقرر فى ظل قوانين ايجار الأماكن السابقة على القانون ١٣٦/١٩٨١ منذ بدء العمل بالقانون ٤٦/١٩٦٢ أن أجر حارس المبنى يقع على عاتق المالك باعتبار هذا الأجر عنصرا من عناصر تكاليف استهلاك المبنى ومصروفات صيانتة وإدارته ، كما كان ذلك شأن مصروفات ائارة السلم ومدخل المبنى ، ولكن نظرا لطول مدة تجميد الأجرة عند مستوى منخفض اقتضى الأمر التخفيف من أعباء المالك المؤجر بنقل عبء أجر الحارس ونفقات ائارة السلم والمدخل كليهما أو جزئيا الى عاتق الشاغلين .

ومن هذا القبيل ما نصت عليه الفقرة قبل الأخيرة من المادة ٩ من ق ١٣٦/١٩٨١ من أنه « مع عدم الاخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى ، يوزع الحد الأدنى المقرر قانونا الأجر الحارس وفقا للبنود أ ، ب ، ج من هذه المادة » .

ومفاد هذا النص أنه لا يمس علاقة العمل القائمة بين المالك وحارس المبنى ، فتظل علاقتهم وحقوق وواجبات كل منهما قبل الآخر يحكمهما عقد العمل والقوانين المنظمة له ، فيستحق الحارس قبل المالك أجره المتفق عليه في العقد بشرط عدم نزوله عن الحد الأدنى المقرر قانوناً وهو في الوقت الحاضر ٢٥ جنيه شهرياً ، ويستحق قبله نصيبه من اشتراكات التأمينات الاجتماعية وهو حالياً نحو ستة جنيهات شهرياً ، وذلك بخلاف العلاوات الدورية التي تقررها له قوانين العمل ، ولكن يحق للمالك أن يوزع قيمة الحد الأدنى لأجر الحارس وتأميناته الاجتماعية بينه وبين شاغلي المبنى طبقاً للنسب التي نصت عليها البنود أ ، ب ، ج ، د من الفقرة الثانية من المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ ، فيتحمل المالك نصيبه من ذلك ويرجع على الشاغلين بالباقي بعد توزيعه بينهم بنسبة عدد الغرف التي يشغلها كل منهم الى نسبة مجموع غرف المبنى جميعه مع مراعاة احتساب الصالة غرفة (تراجع في ذلك نبذة ٢٧٣) .

المبحث السادس

التزام المستأجر باشتراك المالك في حالة النزول عن

الإيجار الى الغير

٢٨١ — التزام المستأجر المرخص له في النزول عن الإيجار باخطار المالك بعزمه على ذلك النزول وبشروطه تمكيناً له من تلقى هذا النزول بالأولوية على غيره — تقدم في نبذة ٢٠٢ أن المستأجر الذي يحق له النزول عن اجارة المكان المؤجر ، سواء كان ذلك تبعاً لجدة منشأ في العين المؤجرة من قبل الاجارة ، أو لجدة منشأ بعد الاجارة استعمالاً للغرض الذي أجرت من أجله العين المؤجرة أو خلافاً لهذا الغرض مع

توافر شروط المادة ٢/٥٩٤ مدني ، أم كان ذلك في غير جدد منشأ بالعين المؤجر ولكن استعمالا لترخيص مسبق صادر من المالك ، قد فرض عليه القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ في المادة ٢٠ منه أن يقوم قبل إبرام الاتفاق بإعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض وأن ينتظر رد المالك على هذا الإعلان خلال شهر من تاريخه برغبته في تلقي هذا التنازل لحسابه وقيامه بإيداع الثمن مخصوما منه ٥٠٪ وقيمة المنقولات خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار ايداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العين •

وبانتهاء مدة الشهر من تاريخ ذلك الاعلان دون أن يستعمل المالك حقه في تلقي التنازل المذكور وفي ايداع الثمن على ذمة المستأجر ، ينتهي التزام المستأجر ويسترد حريته في إبرام النزول عن الاجارة المرخص له به أصلا بناء على اتفاق سابق أو بناء على نص في القانون دون أن يخل ذلك بحق المالك في اقتضاء نصف مقابل النزول بعد استئزال قيمة المنقولات (يراجع في ذلك وفي الاستثناءات الواردة عليه بقوانين خاصة ما تقدم في نبذة ٢٠٢) •

الباب الرابع

بعض الأحكام التي تستهدف توفير المساكن

٢٨٢ — استهداف المشرع توفير الأماكن التي تؤجر للسكن خالية —

كان هدف المشرع دائماً من قوانين إيجار الأماكن توفير الأماكن التي تؤجر للسكن خالية ، فلجأ في ذلك إلى وسائل شتى ، تارة بتشجيع أصحاب رؤوس الأموال على استثمارها في البناء ، ولا سيما في إقامة المباني من المستوى المتوسط والاقتصادي ، وتارة بتقييد تخصيص المباني للتملك أو للتأجير مفروشا ، أو بإتاحة القروض الميسرة لترميم المباني وصيانتها أو لإقامة مباني جديدة أو تعلية المباني القائمة وتوسيعها ، أو بتشجيع الإسكان التعاوني ومعاملة صناديق التأمين وصناديق الإسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن الخ . وقد تناولنا بعض هذه الوسائل في مواضعها من هذا الكتاب ، فنكتفي هنا بالتذكير بها وبالإحالة على تلك المواضع الأخرى ، ونعرض فيما يلي للبعض الآخر بإيجاز .

٢٨٣ — (أولا) وسائل حث الملاك على استثمار أموالهم في أعمال البناء — من هذه الوسائل :

١ — إلغاء شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء .

نصت المادة ١٢ من القانون ١٣٦/١٩٨١ على أنه فيما عدا المباني

من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص باقامة المباني ، وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦/١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، كما تلغى المادة ٢١ من ذلك القانون . وظاهر أن هذا التيسير مقصور على المباني من المستوى غير الفاخر ، أما المباني من المستوى الفاخر فتخضع لضرورة الحصول مسبقا على موافقة اللجنة المشار إليها .

٢ — الاعفاء من الضرائب بالنسبة للمباني التى أنشئت أو تنشأ منذ ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

نصت المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أنه فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يعفى اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المباني المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتبارا من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الأصصية والاضافية ، ولا تدخل إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد .

وظاهر أيضا من ذلك أن هذا الاعفاء من الضرائب مقصور على المباني من المستوى غير الفاخر ، بقصد تشجيع انشاء المباني من المستوى المتوسط ومن المستوى الاقتصادى .

٣ — تخويل مالك البناء المستحدث من المستوى غير الفاخر حرية التصرف فى ثلث مساحة المباني التى ينشئها دون قيد أو شرط ، سواء بتمليكها للغير أو بتأجيرها مفروشة أو بتأجيرها خالية لغير أغراض السكنى دون تقيد بأحكام تحديد الأجرة التى ينص عليها قانون ايجار الأماكن (المادة ١٣ من القانون ١٣٦/١٩٨١) .

والعبرة فى حساب الثلث المذكور لا بعدد الوحدات سكنية كانت

أو غير سكنية ، بل بمجموع مساحة مباني العقار المستحدثة بحيث تحسب المساحة الكلية للمباني المستحدثة ويخصص ثلثاها للتأجير خاليا لأغراض السكنى بالأجرة القانونية والثلث الآخر يكون للمالك حرية التصرف فيه بالتملك أو بالتأجير دون التقيد بأحكام تحديد الأجرة .

وفي حساب الثلث والثلثين المذكورين يجبر الكسر لصالح حساب الثلثين المخصصين للتأجير خاليا بالأجرة المحدودة قانونا ، وينقص بمقدار جبر الكسر الثلث الذي يكون للمالك حرية التصرف فيه (المادة الأولى فقرة ثانية من اللائحة التنفيذية) . وفي حساب مساحة المباني المستحدثة يضاف نصف مساحة الشرفات ولا تحسب المساحة المخصصة للسلام والمساعد ، إلا إذا كان المسكن من دورين يربط بينهما سلم أو مصعد داخلي (المادة ٧ من اللائحة التنفيذية) .

وإذا كانت المباني التي استحدثها المالك لا تستغذ النسبة المسموح له فيها بالبناء ، فتطبق عليها نسبة الثلث والثلثين محسوبة على الوجه المتقدم . وكلما استحدثت أبنية جديدة تطبق عليها النسبة المذكورة ويعوض جبر الكسر الذي يحصل عند الدفعة أو الدفع الأولى من المباني في الدفعة أو الدفع التالية بحيث تكون النتيجة النهائية عند إتمام المباني كلها المحافظة على نسبة الثلث والثلثين بمعنى أن يكفل في النهاية تخصيص الثلثين على الأقل من جميع مساحات المباني كلها للتأجير لأغراض السكنى بالأجرة القانونية .

وفي حساب هذين الثلثين تعامل معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو للضريبة على أرباح المهن غير التجارية (المادة ٢٧/١ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١) ، وذلك كالأماكن المستعملة مدارس أو مستشفيات أو نوادي أو أماكن عبادة أو مقار للنقابات والغرف التجارية

والجمعيات التعاونية وغيرها من الجمعيات أو للاتحادات المختلفة
كاتحاد نقابات المحامين أو اتحاد نقابات العمال ... الخ .

٤ - تقديم القروض الميسرة ذات الفائدة المخفضة لتعليق المباني
أو استكمالها أو التوسع فيها أو لإنشاء المباني الجديدة من غير المستوى
الفاخر . وفي هذا نصت المادة ١٥/٢ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على
أن يكون للأفراد عند تعليق مبانيهم أو استكمالها أو التوسع فيها ،
كما يكون للراغبين في الاستثمار في مختلف مستويات الاسكان عدا
الفاخر منها ، الحصول على القروض الميسرة التي تقدمها الدولة والهيئات
العامة والجهاز المصرفي . وكل ذلك وفقاً للضوابط التي يصدر بها قرار
من الوزير المختص بالاسكان . وسنعرض قواعد الاقراض بجميع
أنواعه في الفصل الثاني من القسم الثاني من هذا الكتاب عند بسط
أحكام المنشآت الآيلة للسقوط وأحكام الصيانة والترميم وتعليق
المنشآت واستكمالها .

٥ - وكذلك تقديم القروض الميسرة لترميم وصيانة المباني ، فقد
نصت المادة ١٠ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أن تكفل الدولة تقديم
قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المباني ، ويكون للقرض وملحقاته
امتياز عام على أموال المدين ضماناً للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز
تالية للضرائب والرسوم .

٢٨٤ - (ثانياً) وسائل أخرى لتوفير المساكن من غير طريق
الملاك - ريباً لإضافة الى الوسائل السابقة التي هدف بها المشرع
الى توفير المساكن من طريق حث الملاك وأصحاب رؤوس الأموال على
إنشاء المباني المستحدثة وصيانة وترميم القائم منها - لجأ المشرع الى
وسائل أخرى لتحقيق الهدف ذاته ، من ذلك :

١ - تشجيع النشاط التعاوني الاسكاني ، حيث نصت المادة ١٥

فقرة أولى من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أن تكفل الدولة دعم النشاط التعاونى الاسكانى وتغيير ما يلزم له من قروض ومواد البناء وفقا لأحكام التشريعات المنظمة لهذا النشاط . ومن أهم هذه التشريعات القانون رقم ١٤/١٩٨١ بشأن التعاون الاسكانى .

٢ — وكذلك تشجيع صناديق التأمين وصناديق الاسكان على زيادة اسهامها فى توفير المساكن وحل أزمة السكن ، بالنص فى المادة ٢٨ من القانون ١٣٦/١٩٨١ على أن تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن ، وذلك بالنسبة لما تستثمره هذه الصناديق من أموال فى مجال الاسكان عدا المستوى الفاخر .

٣ — توجيه جزء من الأرباح التى تعود الى العاملين فى شركات القطاع العام المختلفة لبناء مساكن لهم . فقد نصت المادة ١٤ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أن يخصص ثلثا نسبة الـ ١٥٪ المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لاسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة . ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة .

٤ — انتهاء عقد ايجار مسكن غير المصرى بمجرد انتهاء اقامته قانونا فى مصر . فقد نصت المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أن « تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد . وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد . وثبتت اقامة غير المصرى بشهادة الجهة الادارية المختصة . ويكون اعلان

المصرى الذى انتهت اقامته قانونا عن طريق النيابة العامة • ومع ذلك يستمر عقد الايجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا » (راجع فى هذا الشأن ما تقدم فى نبذة ٢٢٠ وما بعدها) •

٥ — اعطاء أولوية لبعض الفئات فى استئجار الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام • فقد نصت المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أن تعطى أولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلى المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة وشركات القطاع العام • وكذلك ملاك العقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية فى المحافظة التى يؤجرون بها للمغير وحدات العقار المملوك لهم • وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقا للأولويات التى يصدر بها قرار المحافظ المختص •

٦ — حظر ابقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر وحظر التراخى فى اعدادها للاستغلال • وقد نصت على هذا الحظر وبينت حكمه الفقرات الثلاث الأخيرة من المادة ٨ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ بعد أن نصت فقرتها الأولى على حظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض ، حيث قالت « ولا يجوز ابقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر اذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية — ويعتبر فى حكم ابقاء المساكن خالية التراخى عمدا فى اعدادها للاستغلال • وفى هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم وصول لاعداد البناء للاستغلال فى المهلة التى يحددها له • فاذا انقضت هذه

المهلة دون ذلك ، كان للمحافظ أن يعهد الى احدى الجهات القيام باعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير . . ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذي قامت باستكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة ١١٤٨ من القانون المدني (راجع ما تقدم في نبذة ٢٤٣) .

الباب الخامس

احكام التقاضى والاختصاص والاحكام الانتقالية

في القانونين رقمى ١٩٧٧/٤٩ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١

٢٨٥ - احكام التشريعات السابقة والنصوص الحالية -

رأى المشرع فى القانون ١٩٤٧/١٢١ أن الأحكام التى سنّها لتخفيف أزمة المساكن لا يمكن أن تحقق الغرض المقصود منها إذا كانت المنازعات التى تقوم بشأنها تخضع فى إجراءاتها وفى نظرها الى القواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات ، وأن الأمر فى شأنها يقتضى اختصار الاجراءات وسرعة الفصل واختزال درجات التقاضى ، هنص فى المادة ١٥ من القانون المذكور على أحكام خاصة خرج بها على قواعد المرافعات العامة من حيث الاختصاص والاجراءات وطرق الطعن .

فقضى فى الفقرة الأولى من تلك المادة بأن « ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون الى المحكمة الابتدائية المختصة بطالب من ذوى الشأن الى قلم كسّاب تلك المحكمة » ، ورسم فى الفقرتين الثانية والثالثة من تلك المادة اجراءات خاصة لنظر هذه المنازعات تنسم بالسرعة واختصار المواعيد ، ثم قرر فى الفقرة الرابعة أن « يفصل فى النزاع على وجه الاستعجال ، والحكم الذى يصدر فيه لا يكون قابلا لأى طعن » .

كذلك نصت المادة ٥ من القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ بشأن تحديد

ايجار الأماكن — المعدلة بالقانون رقم ١٣٣/١٩٦٣ — على عدم جواز الطعن في قرارات مجلس المراجعة الصادرة بالفصل في التظلم من قرارات لجنة تقدير الأجرة .

وقد ظهر في العمل أن حكم عدم قابلية الأحكام والقرارات الصادرة في المنازعات الايجارية أو في تحديد الأجرة لأى طعن حكم في غاية الخطورة نظرا للأهمية البالغة لتلك المسائل ولاحتمال وقوع بطلان أو خطأ في تطبيق القانون في الكثير منها ، وقد بذلت محاولات كثيرة فقهية وقضائية للتخفيف من شدة هذا الحكم ولفتح باب الطعن في الأحكام الايجارية الباطلة من طريق الاستئناف استنادا الى المادة ٣٩٦ مرافعات قديم معدلة ، ولكنها لم يكتب لها نجاح يذكر ، فكثر الاقتراحات لسن طريق للطعن في هذه الأحكام بنص خاص ينظم طبقا لاجراءات مختصرة سريعة ، وأخيرا رأى مجلس الأمة بجلسته ١٤ يولييه ١٩٦٩ التى نوقش فيها مشروع القانون ٥٢/١٩٦٩ أنه لا محل أصلا للأخذ بعدم قابلية هذه الأحكام للطعن ، وقرر حذف النص الخاص بذلك واخضاع هذه الأحكام للقواعد العامة المنظمة لطرق الطعن ، كما رأى أنه لا محل لجعل التظلم من قرارات لجان تقدير القيمة الايجارية يرفع الى مجالس المراجعة ، بل جعله من اختصاص المحاكم الابتدائية وأجرى عليه قواعد المرافعات العامة بما فيها قواعد الطعن في الأحكام ، ثم قضت المحكمة العليا بتاريخ ٤ ديسمبر ١٩٧١ بعدم دستورية نص المادة ٥ من القانون ٤٦/١٩٦٢ على عدم قابلية القرارات الصادرة من مجالس المراجعة للطعن وفتحت مواعيد للطعن فيها من تاريخ نشر حكمها بالجريدة الرسمية (١) .

(١) وهو قد نشر في العدد ٥١ من الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٧١ ، وترتب على ذلك جواز الطعن في قرارات مجالس المراجعة التى صدرت من قبل بتحديد القيمة الايجارية وكذلك قرارات لجان تحديد القبة .

كذلك رأى مجلس الأمة عند وضع القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ أنه لا داعى لرسم اجراءات خاصة لهذه المنازعات ، ولم يستبق من الأحكام الخارجة على القواعد العامة فى شأن هذه المنازعات سوى الحكم الخاص باختصاص المحكمة الابتدائية ، فنص عليه فى المادة ٢/٤٠ .

لذلك أصبح لا محل فى شرح هذا القانون وما تلاه من تشريعات ايجار الأماكن لأى حديث عن الاجراءات الخاصة التى كان يرسمها القانون السابق ولا عن عدم قابلية الأحكام للطعن بأى طريق من طرق الطعن (١) ، فنقتصر على عرض مسألة اختصاص المحاكم بالمنازعات الايجارية وكيفية تطبيق القواعد العامة المتعلقة بالطعن فى الأحكام الصادرة فيها .

غير أنه لما كان الغاء النص السابق الذى كان يقرر عدم قابلية الأحكام الصادرة فى المنازعات الايجارية للطعن قد جعل هذه الأحكام تخضع للقواعد العامة ، فقد أثار ذلك مسألة شمول هذه الأحكام بالنفاذ المعجل حيث لم يكن لهذه المسألة محل مع عدم قابلية تلك الأحكام للطعن ، فتعين أن نعرض لها وأن نطبق عليها القواعد العامة فى النفاذ المعجل ، وأن نردف ذلك ببيان كيفية تطبيق القواعد العامة فى الطعن على هذه الأحكام .

= الايجارية التى كانت قد صارت نهائية لعدم الطعن فيها فى الميعاد الذى كان مقررا لذلك ، على أن يكون ذلك أمام محكمة القضاء الادارى فى الميعاد الذى نص عليه قانون مجلس الدولة محسوبا من تاريخ نشر حكم المحكمة العليا! سلف الذكرى أى من ٢٢ — ١٢ — ١٩٧١ (راجع ما تقدم فى نبذة ١٠٥ مكرر ص ٦١٥ وما بعدها من الجزء الاول من هذا المؤلف) .

(١) ولن يشاء معرفة ما جرى عليه الفقه والقضاء فى هذا الشأن فى ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ الرجوع فى ذلك الى الطبعة الرابعة من هذا الكتاب من ص ٦٢٨ الى ص ٦٧٥ .

ثم يبقى بعد ذلك بعض الأحكام الانتقالية التي نص عليها القانون ١٩٦٩/٥٢ لمعالجة بعض الأمور التي نشأت في ظل القانون السابق واستمرت حتى أدركها القانون الجديد ، وبخاصة الدعاوى التي كانت مرفوعة قبل هذا القانون ، ولم يفصل فيها حتى صدوره والأحكام الصادرة في ظل القانون السابق والتي لم تكن قد انقضت عند صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ المواعيد التي تقررها القواعد العامة للطعن في الأحكام ، وكذلك قرارات تقدير القيمة الإيجارية التي لم تكن قد أصبحت نهائية عند صدور القانون المذكور سواء لأنها طعن فيها أمام مجالس المراجعة ولم يفصل فيما قدم فيها من طعن أو لأن مواعيد الطعن فيها لم تكن قد انقضت .

ثم صدر القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ متضمنا بعض نصوص قليلة جوهرية في مسائل الاختصاص والأحكام الانتقالية هي بوجه خاص المادة ٥ التي تجعل الاختصاص بالفصل في المنازعات الإيجارية التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون للمحاكم دون غيرها ، والمادة ١٨ التي تجعل الاختصاص بالفصل في الطعن في تقدير لجان تحديد الأجرة للمحكمة الابتدائية مشكلة تشكيلا خاصا ، والمادة ٢٠ التي تجعل الطعن في حكم المحكمة الابتدائية الصادر في هذا الشأن أمام محكمة الاستئناف للخطأ في تطبيق القانون فقط ، ثم ناطت المادتان ٢/٢٨ و ٢/٣٢ بعض الاختصاصات بقاضي الأمور المستعجلة ، ثم أحالت المادة ١/٥٩ في بعض الاختصاصات الى المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من القانون ، وذلك الى جانب بعض نصوص أخرى أحالت الى المحكمة المختصة (كالمادتين ٥٠ و ٥٢) ، أو الى قاضي الأمور المستعجلة (كالمواد ٢/٢٨ و ٢/٢٢ و ٣/٥٠ و ٢/٥٢ و ٣/٦٠ و ٢/٦٥) أو الى ضرورة صدور حكم نهائي (المادة ٦٤) ، وأخيرا نصت المادة ٨٥ من القانون على أن تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه .

ولذلك سنقسم هذا الباب الى خمسة فصول نتناول في أولها
قواعد الاختصاص ، وفي الثانى بعض قواعد الاجراءات ، وفي الثالث
قواعد الطعن فى الأحكام ، وفي الرابع قواعد النفاذ المعجل ، وفي الأخير
الأحكام الانتقالية .

الفصل الأول

قواعد الاختصاص

المبحث الأول — قواعد الاختصاص العامة

٢٧٦ — أحكام قانون المرافعات المتعلقة بالاختصاص — القاعدة
في قانون المرافعات أن محكمة المواد الجزئية تختص بالحكم ابتدائيا في
الدعوى المدنية والتجارية المنقولة أو العقارية التي لا تتجاوز قيمتها
خمسائة جنيه ، ويكون حكمها انتهائيا إذا لم تتجاوز قيمة الدعوى
خمس مائة جنيه (المادة ٤٢ مدلة بالقانون رقم ٩١/١٩٨٠) ، وأن
المحكمة الابتدائية تختص بالحكم ابتدائيا في جميع الدعاوى المدنية
والتجارية التي ليست من اختصاص محكمة المواد الجزئية ، ويكون
حكمها انتهائيا إذا كانت قيمة الدعوى لا تتجاوز خمسمائة جنيه
(المادة ٤٧ مدلة) .

وتد بينت المادة ٣٧ فقرة ٨ مرافعات طريقة تقدير قيمة الدعوى
المتعلقة بالعهود المستمرة ، ومنها عقد الإيجار ، فنصت على أنه « إذا
كانت الدعوى بطلب صحة عقد مستمر أو إبطاله ، كان التقدير باعتبار
مجموع المقابل النقدي في مدة العقد كلها . وإذا كانت بطلب غسخ
العقد . كان التقدير باعتبار المقابل النقدي عن المدة الواردة في العقد . .
فإذا كان العقد ، قد نفذ في جزء منه ، كان التقدير باعتبار المدة الباقية ،
وإذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل
النقدي للمدة التي قام النزاع على امتداد العقد إليها » .

ومؤدى ذلك أن دعوى صحة الإيجار أو إنهائه أو فسخه تقدر

بقيمة الأجرة عن مدة العقد كلها أو عن الباقي من هذه المدة حسب الأحوال أيا كانت تلك المدة ومهما بلغت أجزتها الاجمالية ، فإذا تجاوزت هذه القيمة خمسمائة جنيه كانت الدعوى من اختصاص المحكمة الابتدائية ، والا فتكون من اختصاص المحكمة الجزئية .

ولم يقف المشرع في تقنين المرافعات السابق شيئا يتعلق باختصاص المحاكم الجزئية بدعاوى الايجار عند هذا الحد ، بل وسع منه حيث نص في المادة ٤٦ مرافعات سابق على أن تختص محكمة المواد الجزئية كذلك بالحكم ابتدائيا مهما تكن قيمة الدعوى ، وانتهائيا إذا لم تجاوز قيمتها خمسين جنيها في دعاوى المطالبة بأجرة المبنى أو الأراضي وطلب الحكم بصحة الحجز على المنقولات الموجودة في الأمكنة المؤجرة وطلب اخلاء هذه الأمكنة وطلب فسخ الايجار وطلب طرد المستأجر وذلك كله إذا كانت الأجرة لا تزيد على مائتين وخمسين جنيها في السنة ، أى أنه جعل هذه الدعاوى الأخيرة من اختصاص المحكمة الجزئية ولو كانت الأجرة عن مدة العقد كلها أو عن الباقي منها تجاوز مائتين وخمسين جنيها مادامت الأجرة السنوية لا تجاوز هذا النصاب ، فجعل بهذا النص الكثرة الغالبة من الدعاوى المتعلقة بعقد الايجار من اختصاص المحكمة الجزئية اختصاصا ابتدائيا وجعل الأحكام الصادرة فيها قابلة للاستئناف أمام المحكمة الابتدائية .

غير أنه عدل عن ذلك في تقنين المرافعات الصالى وأعاد قضايا الايجارات الى حكم القواعد العامة باغفال النص على ما يقابل حكم المادة ٤٦ من القانون السابق .

٢٨٧ — النص على اختصاص المحكمة الابتدائية المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون ايجار الأماكن ثم الرجوع عنه في القانون الحالي الى قواعد الاختصاص العامة — وقد خرج المشرع في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وما سبقه من تشريعات منظمة لايجار الأماكن (١) على هذه الأحكام العامة المتعلقة بالاختصاص ، فنص في المادة ١٥ من هذا القانون على أن « ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون الى المحكمة الابتدائية المختصة ... وتظل المنازعات المدنية الأخرى التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائي والاجراءات » . وكذلك فعل في القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ اذ نص في المادة ٤٠ منه على أن « تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون — وترفع الدعاوى الى المحكمة الابتدائية ... » .

وكان الغرض من هذا النص (أولا) تقرير اختصاص المحاكم العادية دون غيرها بهذا النوع من المنازعات (وهذا تحديد للاختصاص الولائي أو الوظيفي) ، استبعادا لاختصاص المحاكم الادارية بالطعن في قرارات لجان تقدير الأجرة التي تعتبر صادرة من لجان ادارية ذات اختصاص قضائي كان الأصل فيها أن يكون الطعن فيها أمام القضاء الاداري لولا أن نصت المادة ١/٤٠ سالفة الذكر اختصاص المحاكم العادية دون غيرها بذلك (٢) .

(١) نقصد بذلك المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والمرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ والامر العسكري رقم ٣١٥ ، أما الامر العسكري رقم ٥٩٨ فقد كان ينص في المادة الحادية عشرة منه على أن تنظر تلك المنازعات الناشئة عن تطبيقه أمام لجنة خاصة نص هو على تشكيلها (انظر استئناف مخطط ٧ فبراير ١٩٤٦ (٥٨ ص ٥٤) .

(٢) انظر في هذا المعنى ابو الوفا في التعليق على النصوص الاجرائية في قانون ايجار الاماكن طبعة سنة ١٩٨٢ ص ١١٨ الى ص ١٢٠ .

و (ثانيا) قصر الاختصاص بهذه المنازعات على المحاكم الابتدائية دون المحاكم الجزئية (وهذا اختصاص نوعي) ، على أن يعقد هذا الاختصاص للمحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها العقار (وهذا تحديد للاختصاص المحلي) .

غير أن القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ استبقى من المادة ٤٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ فقرتها الأولى التي تقرر اختصاص المحاكم العادية دون غيرها بهذا النوع من المنازعات (وهو الاختصاص الولائي أو الوظيفي) وأسقط الفقرة الثانية منها وهي التي كانت تحدد الاختصاص النوعي والاختصاص المحلي ، غنصت المادة ٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن « تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون » ، أي أنها اقتصرت على ادخال هذه المنازعات في الاختصاص الوظيفي للمحاكم العادية دون غيرها ، وتركت أمر الاختصاص النوعي والمحلي لحكم القواعد العامة في قانون المرافعات (٣) .

(٣) ولم يرد في المذكرة الإيضاحية للمشروع أو في تقرير لجنة الاستشارة إلى مجلس الشعب أي تعليل لحذف الفقرة الثانية من المادة ٤٠ .

ووردت في مناقشات مجلس الشعب رغبة في أرجاء مناقشة المادة المشار إليها إلى حين مناقشة المادة ١٨ من المشروع للارتباط بينهما ، ولما جاء دور مناقشة المادة ١٨ انصرف هم المجلس كله إلى التعديلات المختلفة الواردة على نصها ، مع محاولة بعض الاقتراحات إلغاء الاستثناء الوارد في المادة ١٨ ورده إلى حكم المادة ٥ ، وذلك كالاقتراح المقدم من السيد العضو ادريس غيث بتعديل المادة ١٨ لتصبح كالآتي : « يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الاجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة المختصة المنصوص عنها في المادة ٥ » .

ولم يحز هذا الاقتراح موافقة ، ولم يناقش حكم المادة بقتنا ، بل قال السيد الضو عبد الفتاح حسن : من رأيي أن أرجاء النظر في المادة ٥ لارتباطها بالمادة ١٨ كان تصرفا سليما . لماذا ؟ لأن قرارات لجان تحديد الاجارات قرارات ادارية بمعناها القانوني ، وكما يحدده فقہ القانون الإداري . وفي =

٢٨٨ — أحكام القواعد العامة التي تحيل اليها المادة ٥ من القانون

رقم ١٩٧٧/٤٩ — بعد ان حُسمت المادة ٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ الأمر في شأن الاختصاص الوظيفي أو الولائي بالمنازعات التي تنشأ من تطبيق هذا القانون وأسندته صراحة الى المحاكم العادية ، حتى بالنسبة الى الطعن في قرارات لجان تحديد الأجرة التي يعتبر الأصل فيها أنها قرارات ادارية يكون الطعن فيها أمام القضاء الاداري ، وذلك أخذاً بما كانت تقضى به المادة ٤٠ فقرة أولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، أسقطت نص الفقرة الثانية من هذه المادة الأخيرة التي كانت تقضى بأن ترفع الدعاوى الى المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار ، ذلك النص الذي كان يعتبر خروجاً على القواعد العامة في الاختصاص النوعي وفي الاختصاص المحلي ، فكان اسقاط هذا النص عدولاً عن هذا الاستثناء ورجوعاً بالاختصاصين المذكورين الى أحكام القواعد العامة في قانون المرافعات (تراجع هذه القواعد فيما تقدم في نبذة ٢٨٦) ، وهي تقضى بما يأتي :

٢٨٩ — القاعدة العامة في الاختصاص النوعي ، وهي التي أصبحت

واجبة التطبيق على المنازعات الايجارية منذ نفاذ القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ — تقدم في نبذة ٢٨٦ أن قانون المرافعات الحالي نص في المادة ٤٢ منه على ما يدخل في اختصاص المحكمة الجزئية وهو يشمل جميع الدعاوى المدنية والتجارية المنقولة والعقارية التي لا تتجاوز قيمتها ٥٠٠ جنيه ، وفي المادة ٤٧ منه على أن تختص المحكمة الابتدائية بالحكم ابتدائياً

= سنة ١٩٦٩ حرص المشرع على أن يجعل الولاية لمحكمة معينة هي المحكمة الابتدائية مع أنه كان من المفروض أن تكون الولاية لمحكمة القضاء الإداري ولكن القانون من حقه أن يوزع الاختصاص على كافة جهات القضاء .

ومضت المناقشة مقصورة على حكم المادة ١٨ دون أى تعرض لحكم المادة ٥ .

في جميع ادعوى المدنية والتجارية التي ليست من اختصاص المحكمة الجزئية ، أى أنها تختص بالدعوى التي تجاوز قيمتها ٥٠٠ جنيه ، وان المادة ٣٧ فقرة ٨ مرافعات نصت على طريقة تقدير قيمة الدعوى المتعلقة بالعمود المستمرة ومنها عقد الايجار ، فإذا كانت قيمة الدعوى وفقا لقواعد التقدير المذكورة لا تجاوز ٥٠٠ جنيه ، كانت الدعوى من اختصاص المحكمة الجزئية ، وان تجاوزت قيمتها ذلك دخلت في اختصاص المحكمة الابتدائية .

وبناء على ما تقدم في نبذة ٢٨٧ أصبح لا محل في ظل القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ للحديث عن اختصاص استثنائي للمحكمة الابتدائية فيما يتعلق بالمنازعات الايجارية ، ولا لما يدخل أو لا يدخل في هذا الاختصاص الاستثنائي ، كما كان الأمر طبقا لأحكام القانون ٥٢/١٩٦٩ ، فلا تسرى هذه التفرقة الا بالنسبة للدعوى التي رفعت قبل العمل بالقانون ٤٩/١٩٧٧ أى قبل ٩ سبتمبر ١٩٧٧ . أما ما يرفع من دعوى ايجارية بعد ذلك ، فلا محل في شأنه لاختصاص استثنائي للمحكمة الابتدائية وانما يخضع كله لقواعد الاختصاص العادية . فختص به المحكمة الجزئية أو المحكمة الابتدائية حسب قيمة الدعوى التي يتم تقديرها فيما يتعلق بعمود الايجار والمنازعات الخاصة بها وفقا لأحكام المادة ٣٧ فقرة ٨ مرافعات بشأن تقدير قيمة الدعوى بالنسبة لدخولها في النصاب الابتدائي أو في النصاب الانتهائي للمحكمة ، لأن الأحكام المذكورة قد وضعت أصلا لتحديد الاختصاص النوعي أو القيمي ، ثم نص في المادة ٢٢٣ مرافعات على مد تطبيقها الى تقدير قيمة الدعوى فيما يتعلق بنصاب الاستئناف ، أى أن قواعد تقدير قيمة الدعوى التي يحسب طبقا لها نصاب الاستئناف أو قابلية الحكم للطعن فيه بالاستئناف أو عدمها هي القواعد ذاتها الواجبة الاتباع في تقدير قيمة الدعوى لتحديد الاختصاص .

وبناء على ذلك قضت محكمة النقض بأنه اذا كان جوهر النزاع

دائرا حول طبيعة العلاقة الايجارية بين الطرفين . وما اذا كانت عن عين خالية فيمتد عقد ايجارها أم عن عين مفروشة فلا يمتد العقد ، ولما كانت المادة ٨/٣٧ مراعات تقضى بأنه اذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد ، كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة التي قام النزاع على امتداد العقد اليها ، واذا كانت المدة المشار اليها في الدعوى المطروحة غير محدودة ، فان هذه الدعوى تكون غير قابلة لتقدير قيمتها ، فينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة الابتدائية ، ويجوز الطعن في الحكم الصادر فيها بالاستئناف (نقض مدني ١٠ يونيه ١٩٨٢ مجموعة أحكام النقض ٣٣ - ٧٢٦ - ١٣٠) .

وفي هذا المعنى أيضا ٢٦ يناير ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ - ٣٠٦ - ٦٢ ، وكذلك فيما يتعلق بدعوى فسخ الايجار (نقض مدني ٢٣ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٣ - ٣٦٥) والسيد خلف في ايجار وبيع المتجر سنة ١٩٩١ ص ٣١٨ .

٢٩٠ - القاعدة العامة في الاختصاص المحلي وهي التي أصبحت واجبة التطبيق على المنازعات الايجارية التي ترفع منذ نفاذ القانون ١٩٧٧/٤٩ - بناء على المادة الخامسة من القانون ١٩٧٧/٤٩ وما تقدم بيانه في نبذة ٢٨٨ تخضع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون من حيث الاختصاص المحلي للقواعد العامة التي نص عليها قانون المرافعات في المادة ٤٩ منه ، وهي تقضى بأن :

« يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .

« فان لم يكن للمدعى عليه موطن في الجمهورية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها محل اقامته .

« واذا تعدد المدعى عليهم كان الاختصاص للمحكمة التي يقع في

دائرتها موطن أحدهم » (٤) .

ومن المسلم أن قواعد الاختصاص المحلى لا تتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على خلافها أو التنازل عن التمسك بها . غير أنه إذا اتفق على اختصاص محكمة أخرى غير المحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه ، فإن هذا الاتفاق يكون صحيحا ويخول اختصاصا للمحكمة المتفق عليها ، ولكنه لا ينفى اختصاص المحكمة الواقع فى دائرتها موطن المدعى عليه (المادة ٦٢ فقرة أولى مرافعات) ، فيكون المدعى بالخيار بين رفع الدعوى الى هذه المحكمة الأخيرة وبين رفعها الى المحكمة المتفق عليها . وفى الحالة الأولى ، اذا دفع المدعى عليه بعدم اختصاص المحكمة التى رفعت اليها الدعوى ، كانت المحكمة بالخيار بين قبول الدفع أو رفضه .

المبحث الثانى

الاستثناءات الواردة على هذه القواعد العامة

٢٩١ — الاستثناءات من هذه القواعد العامة : (أ) الطعن فى قرارات لجان تحديد الأجرة — تقدم فى نبذة ١٥٠ ص ٦٥٧ من الجزء الأول من هذا المؤلف أن المادة ١٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ نصت على أن يكون الطعن فى قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ، ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى :

(٤) راجع ذلك فى رمزى سيف فى الوسيط فى المرافعات ، الطبعة الثامنة سنة ١٩٦٩ ص ٢٩٠ وما بعدها .

مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة » .

وظاهر أن هذا النص يقرر استثناء من قواعد الاختصاص النوعي والمحلي سالفه الذكر ، فهو من حيث الاختصاص النوعي يجعل الطعن في قرار تحديد الأجرة دائما من اختصاص المحكمة الابتدائية مضموما اليها مهندس معمارى أو مدنى بقطع النظر عن قيمة عقد الايجار ، ومن حيث الاختصاص المحلى يخرج على حكم المادة ٤٩ فقرة أولى مرافعات بجعله هذا الاختصاص للمحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر (١) .

وقد نصت المادة ٦٢/٢ مرافعات على أنه في الحالات التى ينص فيها القانون على تخويل الاختصاص لمحكمة على خلاف حكم المادة ٤٩ لا يجوز الاتفاق مقدما على ما يخالف هذا الاختصاص ، ومفاد ذلك أن الاتفاق مقدما فيما يتعلق بالطعن على قرار لجنة تحديد الأجرة على اختصاص محكمة أخرى غير المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر يقع باطلا ، فيجوز في هذه الحالة للمدعى عليه أمام المحكمة المتفق على اختصاصها أن يدفع بعدم اختصاصها لأن الاتفاق على اختصاصها لا يكون مقيدا له . ولكن لا يجوز لتلك المحكمة أن تقتضى بعدم الاختصاص من تلقاء نفسها : لأن سكوت المدعى عليه عن هذا الدفع يعتبر تنازلا عنه ، وهو تنازل صحيح لأن القانون اقتصر على منع الاتفاق مقدما على اختصاص محكمة أخرى غير التى تعينها المادة ٤٩ ولكنه لم يمنع الاتفاق على ذلك بعد رفع الدعوى (٢) .

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الاجرائية فى ثلثون ايجار الاماكن سنة ١٩٨٢ ص ١٢٠ .

(٢) انظر الاحكام المشار اليها فى ص ٦٢٩ من الطبعة الرابعة من هذا المؤلف .

٢٩٢ — (ب) دعوى اعادة الحق أو الميزة التي حرم منها المستأجر

— تقدم في نبذة ١٩٢ أن المادة ٢٨/١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تنص على عدم جواز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية مزية كان ينتفع بها . فإذا حرم أو منع من شيء من ذلك ، كان له أن يستأذن القضاء في اعادة ذلك الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة ، الا اذا تبين عدم امكان اعادة الحق أو الميزة المذكورة ، فيجوز له طلب انقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة .

وقد جعلت المادة ٢٨ طلب الاذن باعادة الحق أو الميزة من اختصاص القضاء المستعجل وطلب انقاص الأجرة عند عدم امكان اعادة الحق أو الميزة من اختصاص المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار (الفقرتان الثانية والرابعة من المادة ٢٨) ، وذلك خروجاً على ما قضت به المادة ٥ من القانون من ترك الاختصاص للمحاكم وفقاً لنقواعد العامة التي تقدم ببيانها .

٢٩٣ — (ج) طلب الترخيص باخلاء وهدم ما قد يعترض الاضافة

أو التغطية — تقدم في نبذة ٢٦٥ أن القانون أجاز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك .

وقد نصت المادة ٣٢ فقرة ثانية على أن « يجوز بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الترخيص باخلاء وهدم ما قد يعترض الاضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية ، بشرط تعويض ذوى الشأن واعطائهم حق العودة ، وفقاً لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من هذا القانون » (أنظر نبذة ٢٦٥ وما بعدها) .

٢٩٤ - (د) استثناءات أخرى : أهالة - وقد أورد

القانون استثناءات أخرى من القواعد العامة للاختصاص النوعي والاختصاص المحلى تناولها فى المواد ٥٠ و ٥٢ و ٥٩ و ٦٠ سنعرض لها فى مواضعها المناسبة من القسم الثانى وهى الخاصة بهدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع (المادتان ٥٠ و ٥٢) وبالمقتضات الآيلة للسقوط والترميم (المادتان ٥٩ و ٦٠) .

الفصل الثانى

بعض قواعد الاجراءات

٢٩٥ — اجراءات خاصة كان رسمها القانون ١٩٤٧/١٢١ وعدل عنها القانون ١٩٦٩/٥٢ — كان القانون ١٩٤٧/١٢١ يرسم اجراءات خاصة للدعاوى الناشئة عن تطبيقه والتي جعلها من اختصاص المحكمة الابتدائية ، فكانت المادة ١٥ منه تنص على أن يكون رفعها « بطلب يقدم من ذوى الشأن انى قلم كتاب المحكمة ، وعلى قلم الكتاب أن يعطى الطالب ايصالا بتسلم الطلب وأن يرفع الطلب المذكور فى خلال ٢٤ ساعة من تاريخ تسلمه الى رئيس الدائرة المختصة الذى يحدد جلسة للنظر فى النزاع . ويقوم قلم الكتاب بابلاغ طرفى الخصومة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة قبل الموعد المحدد لها بخمسة أيام على الأقل بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . ويفصل فى النزاع على وجه الاستعجال » .

وكان الغرض من هذا النص الاستعاضة فى هذا النوع من الدعاوى عن صحيفة الدعوى (التى تعلن الى الخصم عن طريق قلم المحضرين) بطلب يقدم من المدعى الى قلم كتاب المحكمة ويرفع فى خلال ٢٤ ساعة الى رئيس المحكمة ليحدد جلسة لنظر الدعوى ثم يخطر الخصم بهذا الطلب ويتاريخ الجلسة ... الخ .

غير أن المحاكم جرت على أن هذه الاجراءات الخاصة التى قررها القانون ١٩٤٧/١٢١ قد وضعت لمصلحة المدعى وأنه يجوز للأخير أن

ينزل عنها وأن يرفع دعواه بصحيفة يعلنها من طريق محضر وفقا للقانون العام (١) .

وعند وضع القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ تردد الرأى بين الأخذ بهذه الاجراءات الخاصة فى شأن الدعاوى الناشئة عن تطبيقه وبين العودة فى شأنها الى الاجراءات العادية المقررة فى قانون المرافعات ، فقتضى المشروع المقدم من الحكومة فى المادة ٤٠ منه مثل نص المادة ١٥ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ، غير أن اللجنة المشتركة من لجنة الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة عدلت نص المادة المذكورة بأن حذفت منه كل ما يتعلق بهذه الاجراءات الخاصة ووافق المجلس على ذلك بالاجماع ، فصدر القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ خلوا من النص على أى اجراء خاص بهذه الدعاوى ، وأصبحت بذلك هذه الدعاوى خاضعة للاجراءات العادية المقررة فى قانون المرافعات ، أى أنها أصبحت ترفع بصحيفة تعلن الى الخصم عن طريق قلم المحضرين لا بطلب يقدم الى قلم كتاب المحكمة ويرفع الى رئيسها الخ . وأصبحت هذه الدعاوى لا تتميز فى اجراءاتها بأى خصيصة ، سواء أمام محكمة أول درجة أو أمام محكمة ثانى درجة (٢) .

٢٧٦ — ضرورة توقيع محام على صحيفة الدعوى — ولأن المشرع

جعل المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون ايجار الأماكن من اختصاص المحكمة الابتدائية ، تعين وفقا للمادة ٥٨ من القانون ١٧ لسنة ١٩٨٣ الخاص بالمحاماة (وكذلك وفقا للمادة ٨٧ من قانون المحاماة السابق رقم ١٩٦٨/٦١ وللמادة ٢٥ من القانون الأسبق رقم ١٩٥٧/٩٦) أن

(١) فى هذا المعنى رمزى سيف فى المرجع السابق ص ٣١١ و ٣١٢ .

(٢) انظر فى ذلك ما يلى فى نبذة ٢٩٨ وما بعدها .

تكون صحيفة الدعوى التى تعلن الى الخصم فى احدى هذه المنازعات موقعا عليها من محام مقرر أمام المحكمة الابتدائية ، والا اعتبرت باطلة (٣) ، وكانت الدعوى غير مقبولة ووجب على المحكمة أن تحكم بذلك من تلقاء نفسها لتعلقه بالنظام العام (٤) .

٢٩٧ — وجوب توافر الصفة فى رافع دعوى الاخلاء —

يجب طبقا للقواعد العامة أن يكون لرافع الدعوى صفة فى رفعها . فإذا رفعت دعوى اخلاء العين المؤجرة تعين أن يكون لرافعها الصفة التى

(٣) وقد نصت المادة ٨٧ من القانون ١٩٦٨/٦١ صراحة على هذا البطلان .

(٤) مصر الابتدائية ٢٦ ابريل ١٩٥٨ (الدائرة الرابعة) فى القضية رقم ٢٣٩٠ سنة ١٩٥٧ ، وقد جاء فيه أنه تلقاء ما تقدم تكون صحيفة افتتاح هذه الدعوى باطلة لعدم التوقيع عليها من محام مقرر أمام المحاكم الابتدائية ويتعين من ثم على المحكمة أن تحكم ببطلانها من تلقاء نفسها . وذلك لانه يتضح أيضا من مطالعة نص المادة ٢٥ من قانون المرافعات أن البطلان يكون واجبا اذا نص القانون عليه ، فيتعين على القاضي أن يحكم به اعتبارا بأن المشرع قدر أهمية الاجراء وافترض ترتيب الضرر اذا شابه عيب . وينص القانون على البطلان بلفظه أى صراحة ، وقد ينص عليه بعبارة ناهية أو نافية ، أى دلالة ، كالحالة التى نحن بصدها . فقد نهى قانون الحماية رقم ٩٦ لسنة ١٩٥٧ فى المادة الخامسة والعشرين منه عن تقديم صحف الدعاوى أمام المحاكم الابتدائية دون أن يكون موقعا عليها من محام مقرر للمرافعة أمام المحاكم الابتدائية ، ولا يمكن التحدى هنا بأن الشارع لم يربط البطلان جزاء على المخالفة أو أن المدعى عليه لم ينله أى ضرر ، فإن هذا مردود (أولا) بأن النهى يتضمن بذاته هذا الجزاء وهو ما استقرت عليه احكام المحكمة العليا (نقض ٢٦ ابريل ١٩٤٩ مجموعة القواعد القانونية ج ٥ ص ٧٦٣) ، و (ثانيا) بأن البطلان يتحقق بمجرد ثبوت المخالفة بغير حاجة الى اثبات حصول أى ضرر .

وايضا مصر الابتدائية ١٧ مايو ١٩٥٨ (الدائرة ذاتها) فى القضية ٢٧٣٤ سنة ١٩٥٧ ، و ٢٩ مارس ١٩٥٨ (الدائرة ذاتها) فى القضية ٢٣٥١ سنة ١٩٥٧ وقد جاء فيه فوق ما تقدم أنه لا شك مطلقا فى أن المراد بالتوقيع هو توقيع المحامى بيده شخصا لا بطريق الاتية والا انتفت الحكمة التى وضع النص من اجلها وهى ضمان صياغة الصحيفة بواسطة المحامى نفسه .

تخوله رفعها وقت الفصل في الدعوى ، فلا تقبل هذه الدعوى من مشتري العين المؤجرة بعقد غير مسجل ولم يحول اليه عقد الايجار (٥) ، وكذلك اذا باع المؤجر العين المؤجرة بعقد مسجل نقل ملكيتها الى المشتري ، فلا يقبل من المؤجر بعد ذلك رفع دعوى الاخلاء وطلب تسليمه العين المؤجرة ، وذلك لزوال ملكيته وحقه في حيازة تلك العين وفي الانتفاع بها وانتقال الحق في ذلك كله الى المشتري الذى أصبح صاحب الصفة وحده في التحدث عن العين المؤجرة وفي المطالبة بمنفعتيها وبحيازتها وبتسليمها (٦) .

٢٩٨ — وجوب رفع الدعوى على جميع المؤجرين أو على جميع المستأجرين واعتبار الدعوى غير قابلة للتجزئة — اذا تعدد المؤجرون أو المستأجرون ورفعت الدعوى على بعضهم دون البعض الآخر ، جاز دفعها بعدم قبولها لرفعها على غير ذى كامل صفة ، ويتعين على المدعى ادخال باقى المؤجرين أو المستأجرين فيها ، والا حكم بعدم قبولها .

ويجب أن يتم اعلان جميع الخصوم اعلانا صحيحا ، فاذا وقع اعلان أحدهم باطلا أو تأخر اعلانه أكثر من ٩٠ يوما من تاريخ تقديم صحيفة الدعوى الى قلم الكتاب ، ودفع باعتبار الدعوى كأن لم تكن بالنسبة الى من لم يتم اعلانه في الميعاد المذكور ، تعيين الحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن ليس بالنسبة لهذا الأخير فحسب ، بل بالنسبة اليه والى سائر المدعى عليهم طالما كانت الدعوى غير قابلة للتجزئة ، كدعوى تخفيض الأجرة أو دعوى الاخلاء ... الخ (٧) .

(٥) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١٠ ابريل ١٩٧٥
في الاستئناف رقم ٥٦٨١ سنة ٩٠ ق .

(٦) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٠ مارس ١٩٧٥
في الاستئناف رقم ٢٢٢٣ سنة ٨٧ ق ، نقض ٣ نوفمبر ١٩٦٥ مجموعة احكام
النقض ١٦ — ١٩٦٥ — ١٨٢ .

(٧) في هذا المعنى استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ ايجارات برئاسة =

٢٩٩ — وجوب اعلان الحكم الصادر بنبذ خبير في الدعوى الى من لم يثبت حضوره جلسة النطق بهذا الحكم — يسرى في الدعاوى الاجبارية ما تنص عليه المادة ٢/٥ من قانون الاثبات رقم ١٩٦٨/٢٥ من وجوب اعلان منطوق الأحكام الصادرة باجراءات الاثبات الى من لم يحضر جلسة النطق بها ، ووجوب اعلانه كذلك بالأوامر الصادرة بتعيين تاريخ اجراء الاثبات والا كان العمل باطلا ، ويلزم اعلان الحكم الصادر بالاحالة الى التحقيق أو بنبذ خبير لمباشرة مأمورية معينة الى كل من الخصوم الذين لم يثبت حضورهم جلسة النطق بهذا الحكم . فاذا لم يحصل هذا الاعلان وتم الاجراء للمأمور به في غيبة بعض الخصوم ودون حضور هؤلاء جلسات المحكمة التالية لذلك الى حين صدور الحكم القطعى المنهى للخصومة ، كان ذلك الاجراء باطلا وكذلك الحكم القطعى الذى صدر بناء على نتيجته . وتطبيقا لذلك قضت محكمة استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٥ أبريل ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٣٦٠ سنة ٩٠ ق بأنه اذ خلت أوراق الدعوى من اعلان الحكم الصادر بتاريخ ٢٥ يونيه ١٩٧٣ والقاضى بنبذ الخبير المهندس صاحب الدور الى المستأنفين ولم يثبت حضورهم أمام محكمة الدرجة الأولى بعد صدور هذا الحكم وحتى الحكم القطعى المنهى للخصومة يكون النعى على قضاء الحكم المذكور بالبطلان نعيًا صحيحا

= المستشار ابراهيم العمري (بتاريخ ٢٩ أبريل ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٥٤٥٢ سنة ٩٠ ق . وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى هيئة عابة ١٦ ديسمبر ١٩٨٧ فى القضيتين رقمى ٣٠٠ ، ٤٠٩ سنة ٥٦ ق . لما كانت الدعوى بطلب اخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر ، وطلب الخصم الزام المؤجر بتحرير عقد اجار ، لا تقبل التجزئة بحسب طبيعة المحل فى كلا الطلبين ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بقبول الاستئناف شكلا دون اختصاص المحكوم عليها التى تطعن بالاستئناف ، يكون قد خالف قاعدة قانونية اجرائية متعلقة بالنظام العام كانت عناصرها الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع ، بما يجوز معه التمسك به لأول مرة أمام حكة النقض .

وبالتالى يكون الحكم المستأنف قد سدر مشوبا بالبطلان ويتعين لذلك الاستجابة الى طلب بطلانه .

٣٠٠ — وجوب تسبيب الحكم تسبيبا كافيا — طبقت المحاكم حكم المادة ١٧٨ مرافعات فى قضايا الايجارات ، فقالت محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ١٥ ايجارات) بتاريخ ٩ نوفمبر ١٩٧٤ فى القضية رقم ٣٩٠٦ سنة ٩٠ ق « ومن حيث ان المادة ١٧٨ مرافعات أوجبت أن يتضمن الحكم بيانات معينة ومن بينها ما قدمه الخصوم من طلبات أو دفاع أو دفع أو خلاصة ما استندوا اليه من الأدلة الواقعية والحجج القانونية ومرحل الدعوى ، ورتبت بطلان الحكم على القصور فى أسبابه الواقعية . وينبنى على ذلك أنه اذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى فى الدعوى دون الاشارة الى دفاع جوهرى لأحد الخصوم قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فان الحكم يكون معيبا بالقصور ويترتب على ذلك بطلانه .

٣٠١ — جواز التدخل فى الدعوى — والأصل أنه يجوز لكل ذى مصلحة أن يتدخل فى الدعوى منضما لأحد الخصوم أو مطالبا لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى (المادة ١/١٢٦ مرافعات) .

وليس فى قانون ايجار 'الأماكن ما يقيد هذا الأصل أو يمنع تطبيقه . فاذا طعن المؤجر على قرار لجنة تقدير الأجرة أمام المحكمة الابتدائية ، جاز لكل من مستأجرى المبنى حتى من لم يخطر منهم بالطعن وفقا للمادة ٣/١٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ أن يتدخل فى الطعن ليتعارن مع الآخرين فى دفع طعن المؤجر (٨) .

(٨) قرب فى هذا المعنى فى ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة - بتاريخ ٢٩ يولييه ١٩٥٢ فى القضية رقم ٣٦٧٥ لسنة ١٩٥٣ =

٣٠٢ — عدم جواز ادخال ضامن ممن لا يسرى عليهم التشريع الاستثنائي — والاصل في ادخال الضامن أن لكل خصم أن يدخل في الدعوى من كان يصح اختصاصه فيها عند رفعها (المادة ١١٧ مرافعات وما بعدها) • فإذا رفع المستأجر على المؤجر دعوى خفض الأجرة واسترداد الزائد ، وكان المؤجر قد باع العين المؤجرة الى آخر دون علم المستأجر واستمر يحصل الأجرة لحساب المالك الجديد ويسلمه اياها أولا فأولا ، فلا يقبل طلب المدعى عليه ادخال المشتري ضامنا في الدعوى للحكم عليه برد الفرق عن المدة التالية لشرائه العين المؤجرة ، وذلك لأن المشتري لا يعتبر في هذه الحالة مؤجرا ولم يكن يجوز للمستأجر مطالبته برد الأجرة الزائدة فلا يسرى عليه التشريع الاستثنائي في علاقته بالمؤجر اليه ، فإذا حكم على الأخير وأراد هذا الرجوع على المشتري فإن دعوى الرجوع لا تكون ناشئة من تطبيق التشريع الاستثنائي ولا تدخل في الاختصاص الاستثنائي للمحكمة الابتدائية بل تكون من اختصاص القاضى الجزئى أو من اختصاص المحكمة الابتدائية العادى حسبما تقضى به القواعد العامة ، واذن فلا يجوز ادخال المشتري ضامنا في الدعوى المرفوعة الى المحكمة الابتدائية من المستأجر ضد المؤجر وفقا للتشريع الاستثنائي لأنه لم يكن يصح اختصاصه فيها عند رفعها (٩) •

وتلخص وقائعها في أن المدعية اتهمت دعواها طالبة اخلاء المدعى عليه من العين المؤجرة له بالدور الرابع رغبة منها في هدمه لتخفيف البناء على الادوار السفلى . وفي أثناء نظر القضية بالجلسة تدخل شخص آخر خصما ثالثا في الدعوى يقطن بنفس الدور الرابع ولكن بالشقة المواجهة لشقة المدعى عليه وطلب انضمامه الى المدعى عليه في طلب رفض الدعوى وقال ان له مصلحة في هذا التدخل لأنه متى قضى باخلاء المدعى عليه من مسكنه كان معنى ذلك أن الضرورة التي تقول بها المدعية تتحقق ويستتبع ذلك اخلاء ايضا من مسكنه ، فترأت المحكمة أن مصلحة التدخل ظاهرة للأسباب التي اشار اليها وقررت قبول تدخله ونفا للمادة ١٥٣ مرافعات (سابق) ، ومن حيث الموضوع ألزمت المحكمة المدعى عليه والخصم الثالث باخلاء العين المؤجرة لكل منهما .

الفصل الثالث

الطعن في الأحكام

٣٠٣ - العودة الى القواعد العامة للطعن في الأحكام -

تقدم في نبذة ٢٨٨ أن القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ والقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ لم يوردا مثل نص المادة ٤/١٥ من القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ الذي كان يجعل الأحكام الصادرة في المنازعات الايجارية نهائية وغير قابلة لأي طعن ، فترتب على ذلك سريان القواعد العامة على هذه الأحكام وهي تقضى بفتح باب الطعن فيها في الحدود التي ترسمها تلك القواعد العامة (١) . فنبين فيما يلي هذه الحدود ومدى ما تتأثر به من اخراج المشرع المنازعات الايجارية سالفه الذكر من اختصاص المحاكم الجزئية في الحالات التي تقضى فيها القواعد العامة باختصاص هذه المحاكم بها وجعلها في جميع الأحوال من اختصاص المحاكم الابتدائية ، ثم نردف ذلك ببيان كيفية تطبيق قواعد النصاب الابتدائي والنصاب الانتهائي على تلك المنازعات . ونختتم هذا الفصل بالاستثناء الخاص بالطعن في قرار لجنة تحديد القيمة الايجارية للأماكن التي تحدد أجرتها وفقا للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .

(١) انظر في هذا المعنى نقض مدني ٢٧ مارس ١٩٧٣ في الطعن رقم ٢٦٥ سنة ٤١ ق مجموعة احكام النقض ٢٤ - ٤٩٠ - ٨٧ ، وفي الطعن رقم ٣٠٧ سنة ٤١ ق مجموعة احكام النقض ٢٤ - ٤٩٩ - ٨٨ ، واستئناف القاهرة الدائرة ١٣ مدني بتاريخ ١٩ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٥١٢ سنة ٦٠ ق ، وايضا ١٦ ابريل ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ١١٠٥ سنة ٨٨ ق . وايضا نقض مدني ٢٨ مارس في الطعن رقم ٢٢٥ سنة ٥٠ ق .

٣٠٤ - القواعد العامة - نصت على القواعد العامة فيما يتعلق

بالاختصاص النوعي والنصاب الابتدائي والانتهائي للمحاكم المادتان ٤٢ و ١/٤٧ من تقنين المرافعات الحالي (رقم ١٣/١٩٦٨) معدلا بالقانون رقم ٩١/١٩٨٠ ، فحقت المادة ٤٢ بأن « تختص محكمة المواد الجزئية بالحكم ابتدائيا في الدعاوى المدنية والتجارية التي لا تتجاوز قيمتها خمسمائة جنيه ، ويكون حكمها انتهايا اذا كانت قيمة الدعوى لا تتجاوز خمسين جنيها » .

ونصت المادة ١/٤٧ على أن تختص المحكمة الابتدائية بالحكم ابتدائيا في جميع الدعاوى المدنية والتجارية التي ليست من اختصاص محكمة المواد الجزئية ، ويكون حكمها انتهايا اذا كانت قيمة الدعوى لا تتجاوز خمسمائة جنيه .

فوضع المشرع بذلك قاعدة ذات شقين أولهما : يتعلق بالاختصاص النوعي ومقتضاه أن تختص المحكمة الجزئية بما لا يتجاوز ٥٠٠ جنيه ، والثاني أن تختص المحكمة الابتدائية بما يتجاوز ذلك .

وأورد على هذه القاعدة في شقها الأول استثناءات نص عليها في المادة ٤٣ جعل فيها الاختصاص للمحكمة الجزئية مهما تكن قيمة الدعوى ، وفي شقها الثاني استثناء أول نص عليه في المادة ٢/٤٦ وهو يتعلق بالدعوى الأصلية التي تكون من اختصاص المحكمة الجزئية اذا قدم فيها طلب عارض أو وجدت دعوى مرتبطة بها مما لا يدخل بحسب قيمته أو نوعه في اختصاصها ، اذ نصت المادة المذكورة على أن الدعوى الأصلية المشار اليها يتعين إحالتها الى المحكمة الابتدائية المختصة . وهناك استثناء آخر من هذا الشق من القاعدة المذكورة كان منصوصا عليه في المادة ٢/٤٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بشأن إيجار الأماكن جعل المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون تدخل في اختصاص المحكمة الابتدائية ولو كانت بحسب قيمتها تدخل أصلا في اختصاص المحكمة

الجزئية ، أى ولو كانت قيمتها لا تجاوز ٥٠٠ جنيه . وقد قصر القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ هذا الاستثناء على خصومة الطعن فى قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية حيث نص فى المادة ١٨ منه على أن يكون الطعن فى هذا القرار أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار (٢) .

أما الشق الثانى ، فيتعلق بالنصاب الابتدائى والنصاب الانتهاى لكل من المحكمتين الجزئية والابتدائية ، ومؤداه أن النصاب الانتهاى للمحكمة الجزئية حده خمسون جنيها وأن نصابها الابتدائى يصل الى ٥٠٠ جنيه وأن النصاب الانتهاى للمحكمة الابتدائية حده ٥٠٠ جنيه وأن نصابها الابتدائى يشمل ما يجاوز ذلك أو يكون غير قابل للتقدير بحسب القواعد الواردة فى المواد من ٣٦ الى ٤٠ من قانون المرافعات . ولم يرد فى قانون المرافعات أى نص باستثناء من هذا الشق الثانى عن القاعدة .

٣٠٥ - عدم تأثر قاعدة النصاب بما يرد على قاعدة الاختصاص

من استثناءات - ولأن قاعدة النصاب الابتدائى والانتهاى لكل من المحكمة الجزئية والمحكمة الابتدائية قد وردت فى المادتين ٤٢ و ٤٧ سالفتى الذكر بصيغة مطلقة ولم يورد القانون فى أى من مواده الأخرى استثناءات منها ، فانها تنطبق باطلاق على كل ما تختص به أى من المحكمتين المذكورتين سواء كان اختصاصها بها طبقا لقاعدة الاختصاص آنفة الذكر أو بناء على نص من النصوص الاستثنائية التى تقدمت الاشارة اليها . فمتى دخلت أى دعوى فى اختصاص المحكمة الجزئية أو فى اختصاص المحكمة الابتدائية بمقتضى هذه القاعدة أو أحد

(٢) وثبة استثناء آخر نصت عليه المادة ٥٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ يجعل نظر الطعن فى القرار الإدارى الصادر بالترميم والصيانة فى جميع الاحوال من اختصاص المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار ، ايا كانت قبة الترميم والصيانة .

الاستثناءات التي ترد عليها ، فانها تخضع لحكم تلك القاعدة الأخرى المتعلقة بالنصاب . فان دخلت في اختصاص المحكمة الجزئية كان الحكم الذي يصدر فيها من هذه المحكمة انتهائيا اذا لم تتجاوز قيمة الدعوى خمسين جنيها ولو كانت من بين الدعاوى التي جعلتها المادة ٤٣ تدخل في اختصاص المحكمة الجزئية بقطع النظر عن قيمتها . وان دخلت في اختصاص المحكمة الابتدائية سواء طبقا لقاعدة الاختصاص النوعي المشار اليها أو بمقتضى نص خاص ، فان حكمها فيها يكون انتهائيا اذا لم تتجاوز قيمتها ٥٠٠ جنيه ولو كانت بحسب أصلها مما يدخل في اختصاص المحكمة الجزئية في حدود نصابها الابتدائي . هذا ما يقضى به حكم القانون ومنطق المشرع الواضح من خلال نصوصه (٣) .

غير أن هناك رأيا ذهب الى خلاف ذلك فيما يتعلق بالأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية في المنازعات التي جعلها القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ من اختصاصها بقطع النظر عن قيمتها ، وحجته في ذلك أنه مادام القانون قد أخرج هذه المنازعات من اختصاص المحكمة الجزئية في الحالات التي كانت تدخل في اختصاصها بحسب قيمة الدعوى وجعلها من اختصاص المحكمة الابتدائية مراعاة لأهميتها النوعية وبقطع النظر عن قيمتها ، فانه بالتالى يكون قد جعل الأحكام التي تصدر فيها قابلة للطعن فيها ايا كانت قيمتها ، أى أنه استثنائها آليا من قاعدة النصاب الانتهائي للمحكمة الابتدائية ، وأن قاعدة النصاب الانتهائي المذكورة المنصوص عليها في المادة ٤٧ مرافعات لا تسرى الا على ما يدخل في اختصاص المحكمة الابتدائية بسبب خروجه عن اختصاص المحكمة الجزئية طبقا لحكم المادة ٤٢ مرافعات ولا يسرى على ما يدخل في اختصاص المحكمة الابتدائية بمقتضى نص آخر استثنائي (٤) .

(٣) في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٣ ايجارات ١٦ ابريل ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ١١٠٥ سنة ٨٨ ق .
(٤) في هذا المعنى استئناف مصر (الدائرة ١٥ ايجارات) بتاريخ ٢٠ =

= ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٢٦٠٢ سنة ٧٨ ق ٠ وقد جاء فيه قوله « وحيث انه عن الدفع بعدم جواز الاستئناف لقلة النصاب فهو مردود بان الدعوى بطبيعتها مما يدخل في اختصاص محكمة الدرجة الاولى وتحتص بها المحكمة باعتبارها محكمة ايجارات ٠ وهي ليست من لحالات الواردة بشأنها قاعدة التقدير المنصوص عليها في المادة ٢٧ مرافعات ، وان استناد الخصم في الدفع بعدم الجواز لنص المادة ٤٧ مرافعات ، وقد فات الخصم ان يحكم هذا النص لا ينصرف الا الى الدعاوى المشار اليها فيه ، وهي الدعاوى التي لا تختص بنظرها محكمة المواد الجزئية وفقا لحدود اختصاصها المعين بالمادة ٤٢ وما بعدها مرافعات ٠ اما الدعاوى الاخرى التي تكون في الاصل من اختصاص المحكمة الجزئية وخرجت عن دائرة ذلك الاختصاص لتدخل في اختصاص المحكمة الابتدائية بمقتضى نص قانون آخر غير قانون المرافعات فانها تندرج تحت حكم المادة ٤٧ مرافعات ، ذلك ان المشرع تبني قاعدة ان يكون التقاضي على درجتين كميذا عام ثم حدد لكل محكمة اختصاصها بالمواد من ٤٢ الى ٤٨ تحت عنوان « الفصل الثالث - الاختصاص النوعي » ، مما يتعين معه القول بانه اذا كان المشرع وهو بصدد تحديد اختصاص كل محكمة على حدة قد خالف في بعض الحالات المبدأ العام في ان يكون التقاضي على درجتين ، فان ذلك يعتبر استثناء من قاعدة عامة ولا ينصرف الا الى الحالات التي عالجها المشرع في ذلك الفصل من قانون المرافعات ٠ فاذا كان الحاصل ان المادة ٤٧ مرافعات جعلت الاختصاص للمحكمة الابتدائية بالحكم ابتدائيا في الدعاوى التي ليست من اختصاص المحكمة الجزئية واستثنت منها الدعاوى التي لا تزيد قيمتها على ٢٥٠ جنيه ، فجعلت الحكم الصادر فيها انتهيائيا ، فان المقصود بذلك الاختصاص الاخير للمحكمة الجزئية انها هو الاختصاص المحدد بالمادة ٤٢ وما بعدها ٠ وتكون الدعاوى الخارجة عن هذا الاختصاص محددا هي التي دخلت في اختصاص المحكمة الابتدائية بمقتضى ذلك الخروج ، وهي وحدها التي يشملها حكم الاستثناء الوارد بالمادة ٤٧ ومؤداه ان حكم المحكمة الابتدائية يكون انتهيائيا اذا كانت قيمة الدعوى لا تتجاوز ٢٥٠ جنيه ، واذا كان الحاصل ان الدعوى الماثلة على حد قول المستأنف عليه تبلغ قيمتها ٥ جنيهات وكسور لم تكن تخرج عن اختصاص القاضي الجزئي طبقا لنصوص مواد الفصل الثالث من الباب الاول من الكتاب الاول من قانون المرافعات ، بل هي تعتبر داخلة في صميم ذلك الاختصاص طبقا لتلك النصوص ٠ وقد خرجت منه طبقا لقانون آخر استثنائي هو قانون ايجار الاملاك ويتعين عدم اندراجها تحت حكم المادة ٤٧ مرافعات لا من جهة القاعدة العامة في اختصاص المحكمة الابتدائية التي اتت بها تلك المادة لانها رفعت الى المحكمة الابتدائية طبقا لما نص عليه القانون الاستثنائي وليس طبقا لاختصاص المحكمة الابتدائية المحدد بالمادة ٤٧ ، ولا من جهة الاستثناء الوارد بتلك المادة والقائل بانتهاية الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في دعوى لا تزيد قيمتها على ٢٥٠ جنيه ، ذلك لانه اذا =

وهذه الحجة مردودة (أولا) بأن الخروج غيما يتعلق بقاعدة

« كانت القاعدة لا تطبق فلان الاستثناء لا ينطبق أيضا ، فضلا عن أن الاستثناء بطبيعته القانونية غير قابل للتوسع ويتعين تطبيقه في حدود الحالات الصادر بشأنها وفي أضيق الحدود ، وبهذا النظر يتحقق الغرض الذي قصد اليه المشرع من جعل الاختصاص بنظر المنازعات الإيجارية الخاضعة لقانون المساكن منعقدا للمحكمة الابتدائية دون المحكمة الجزئية أيا كانت قيمتها ، ومن حرصه على فتح باب الطعن على الأحكام الصادرة فيها بعد أن كان مغلقا قبل صدور قانون المساكن الجديد ، فان هذا المسلك من جانب المشرع ليدل على أن هذه المنازعات تكون في العادة أكثر بكثير من قيمتها النقدية لو أنها احتسبت على أساس مدة التأجير » .

وفي هذا المعنى أيضا حكم آخر للدائرة ذاتها بتاريخ ٣ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٢٤٨ سنة ٨٧ ق .

وانظر حكما آخر في المعنى سالف الذكر صادرا من الدائرة ١٥ إيجارات ذاتها بتاريخ ٢٤ ديسمبر ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ١٨٨٩ سنة ٨٨ ق وقد جاء فيه أنه من حيث الدفع بعدم جواز الاستئناف لقلة النصاب فان ما استقر عليه رأى هذه الدائرة أنه غير سديد ، ذلك أن الاختصاص في هذه القضايا استثنائي لا يخضع للقواعد العامة أورده لطرفي النزاع إذ لو شاء المشرع إخضاع للقواعد العامة لما نص على اختصاص المحكمة الابتدائية بنظر هذه القضية وتركها تخضع للقواعد العامة ، فضلا عن هذا فان القانون ١٩٤٧/١٢١ نص على انتهائية الأحكام التي تصدر في هذه المنازعات من المحكمة الابتدائية ، فلما صدر القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ لم يرد به نص مماثل ، مما يقطع أن المشرع منح - رغم الاختصاص الاستثنائي - حق الاستئناف ، مما يتعين معه رفض هذا الدفع .

ويلاحظ على أسباب حكم ٢٠ ديسمبر ١٩٧٠ الواردة أعلاه أنها قامت كلها على أساس اعتبار « أن حكم المادة ٧ » مرافعات لا يتصرف إلا إلى الدعاوى التي لا تختص بنظرها محكمة المواد الجزئية ونقلا لحدود اختصاصها المعين بالمادة ٤٢ » ، في حين أن الواقع أن نص المادة ٤٧ جاء مطلقا بتطبيق حكمه على جميع الدعاوى المدنية والتجارية التي ليست من اختصاص محكمة المواد الجزئية ، ولم يقصر هذا الحكم على الدعاوى التي ليست من اختصاص هذه المحكمة الأخيرة بمقتضى المادة ٤٢ فقط ، فيجب طبقا للقاعدة الأصولية أن يبقى المطلق على إطلاقه طالما أنه لم يرد نص يخصه ، ويتعين تطبيق حكمه المتعلق بالنصاب الانتهائي على كل ما يدخل في اختصاص المحكمة الابتدائية سواء كان خروجه من اختصاص المحكمة الجزئية بناء على المادة ٤٢ أو بناء على أي قانون آخر كقانون إيجار الأمكن .

الاختصاص النوعى على معيار قيمة الدعوى بالنسبة لبعض أنواع الدعاوى لا يقتضى حتما الخروج على هذا المعيار أيضا فيما يتعلق بالمقاعدة التى تعين حد النصاب الانتهائى للمحكمة ، انما يقتضى هذا الخروج الأخير نضا خاصا يقرره ، كما اقتضى الخروج على المعيار المذكور فيما يتعلق بقاعدة الاختصاص النوعى نصوصا خاصة ، منها نص المادة ٢/٤٠ من القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ . ومردودة (ثانيا) بأن نص المادة ٤٧ المتعلق بتعيين النصاب الانتهائى للمحكمة الابتدائية ورد عاما شاملا جميع ما تفصل فيه المحكمة الابتدائية بسبب خروجه عن اختصاص محكمة المواد الجزئية ، فلا محل للفرقة فى شأن النصاب المذكور بين ما تختص به المحكمة الابتدائية بسبب خروجه عن اختصاص المحكمة الجزئية بمقتضى المادة ٤٧ مرافعات وما تختص به بسبب خروجه عن اختصاص هذه المحكمة الأخيرة بناء على نص قانون خاص .

ومما يؤيد ذلك أن الأصل أن التقاضى يكون على درجتين ، وأن المحكمة الابتدائية هى محكمة القانون العام (٥) ، فتختص بكل ما لم يفرجه من اختصاصها نص خاص . وقد أخرج من اختصاصها بنص خاص (هو نص المادة ٤٢ مرافعات) ما لا تتجاوز قيمته ٥٠ جنيها وجعل من اختصاص محكمة المواد الجزئية ، ثم استثنى المشرع من ذلك بعض مسائل لا تتجاوز قيمتها ٥٠٠ جنية ، فردها الى اختصاص المحكمة الابتدائية ، وفى مقابل ذلك جعل للحكم الذى يصدر من المحكمة الابتدائية فيما لا تتجاوز قيمته ٥٠٠ جنية انتهائيا . ويشمل ذلك كل ما يدخل فى اختصاص المحكمة الابتدائية مما لا يتجاوز ٥٠٠ جنية سواء كان دخوله فى ذلك الاختصاص بمقتضى نصوص قانون المرافعات أو بمقتضى قوانين خاصة .

(٥) انظر فى ذلك رمزى سيف ، فى المرافعات ط ٨ نبذة ١٨٢ ص ٢٢٧ .

وقد أخذت بذلك صراحة محكمة استئناف القاهرة (الدائرة الحادية عشرة) بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٢٠٥٧ سنة ٨٨ ق حيث قالت بنص الحرف الواحد :

« وبما أن الدعوى الحالية — هى فى واقعها دعوى فسخ الإيجار وتدخل فى اختصاص المحكمة الابتدائية عملا بالمادة ٤٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ دون نظر لقيمتها ، وبهذا خرج المشرع عن قاعدة توزيع الاختصاص بين المحكمة الجزئية والمحكمة الابتدائية كما خرج فى حالات خاصة بالنص على اختصاص احدى هاتين المحكمتين بنزاع معين مهما كانت قيمته ولو كان حسب القواعد العامة التى حددتها لتقدير قيمة كل دعوى يزيد أو ينقص عن النصاب العادى لها . هذا واختصاص أى من المحكمتين بالفصل فى نزاع مما يدخل حسب القاعدة العامة ضمن اختصاص الأخرى لا يعنى التجاوز عن القواعد العامة المحددة للنصاب النهائى لها إلا فى الحالات الخاصة التى ينص عليها المشرع ويضفى فيها على الأحكام الصادرة حصانة تمنع الطعن عليها ولو تجاوزت قيمة الدعوى الصادرة فيها النصاب الانتهائى للمحكمة التى أصدرتها . والمشرع عندما يخص محكمة ابتدائية بنوع معين من القضايا دون نظر لقيمتها يخصها لاعتبارات معينة تتصل بهذا النوع من القضايا لا باعتبار أنها مما تجاوز قيمته النصاب الابتدائى لتلك المحكمة أو أنها مما لا يمكن تقديره طبقا لقواعد التقدير المنصوص عليها فى المواد من ٣٧ الى ٤٠ مرافعات ، وبالتالي فإن اختصاصها استثنائيا بهذا النوع لا يعنى أن جميع الأحكام الصادرة منها فى شأنه وعلى إطلاقها تقبل الطعن بطريق الاستئناف دون نظر لقيمة النزاع الصادرة فيها . بل انها تخضع فى هذا الخصوص للقواعد العامة التى تحدد قيمة النزاع الصادر فيه الحكم لمعرفة أن كان مما يدخل فى النصاب الانتهائى أو الابتدائى لتلك المحكمة ، الا أن ينص المشرع صراحة على عدم قابلية الحكم الصادر فى مثل تلك القضايا لأى طعن — مثل ما جاءت به المادة

١٥ من القانون ١٢١/١٩٤٧ والمادة ٤٧ مرافعات . وفى هذا اشارة صريحة من المشرع الى أن اختصاص المحكمة الابتدائية بفض المنازعات التى تدخل فى اختصاص المحكمة الجزئية اذا ما طبقت القواعد العامة للاختصاص لا يعنى فى حد ذاته أن تلك المنازعات التى اختصت بها المحكمة الكلية بسبب نوعها لا بسبب قيمتها تتجاوز فى قيمتها النصاب الانتهائى لتلك المحكمة بحيث يكون الحكم الصادر فى أى منها — دون نظر لقيمتها — قابلا للطعن بطريق الاستئناف ، وانما يعنى هذا النص أن بعض القضايا التى تختص بها المحكمة الابتدائية استثناء لا تتجاوز قيمتها ٥٠٠ جنيه ، الأمر الذى يجعل الحكم الصادر فيها انتهائيا أو ابتدائيا حسب قيمة الدعوى .

» واذا كان ذلك كذلك فإن اختصاص المحكمة الابتدائية بالفصل فى المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون ٥٢/١٩٦٩ لا يعنى بذاته قابلية كل حكم صدر فى تلك المنازعات للاستئناف بل تخضع فى هذا الخصوص للقواعد العامة التى تحكم كل دعوى على حدة حسب تقدير قيمتها « (٦) .

(٦) وفى هذا المعنى أيضا استئناف القاهرة (الدائرة ذاتها) فى ٤ ابريل ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ١٠٢٤ سنة ٨٧ ق وايضا فى ٢٠ يونيه ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٤١٠٠ سنة ٨٨ ق ، والدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٠ يونيه ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٢ سنة ٨٩ ق .

وقد اخذت بذلك ضمنا جميع الاحكام التى سيجىء فى نبذة ٣٠٨ انها تضمنت بجواز الاستئناف فى جميع الاحكام الصادرة فى المنازعات الاجبارية تأسيسا على ان قانون ايجار الامكن اذ قرر امتداد عقود ايجار امتدادا قانونيا الى اجل غير مسمى قد جعل بالتالى المنازعات التى تنشأ بشأنها غير قابلة للتقدير ، وبخاصة حكم استئناف القاهرة (الدائرة ١١) فى الاستئناف رقم ٢٧٤٧ سنة ٨٧ ق الذى قضى بجواز الاستئناف فى الحكم الصادر بشأن اصل استحقاق اضافة الضرائب الى القيمة الاجبارية او عدمه باعتبار الفصل فى ذلك الاصل فصلا فى طلب غير قابل للتقدير .

وأخيرا أيدت هذا النظر محكمة النقض في أحكامها الصادرة بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٣ في الطعون أرقام ٨١ و ٢٦٥ و ٣٠٧ و ٣٠٨ سنة ٤١ ق التي قالت فيها « وحيث انه لما كانت المادة ٤٧ من قانون المرافعات تنص على أن تختص المحاكم الابتدائية بالحكم ابتدائيا في جميع الدعاوى المدنية والتجارية التي ليست من اختصاص محكمة المواد الجزئية ، ويكون حكمها انتهائيا اذا كانت قيمة الدعوى لا تجاوز مائتين وخمسين جنيها ، وتنص المادة ٤٢ من ذلك القانون على أن « تختص محكمة المواد الجزئية بالحكم ابتدائيا في الدعاوى المدنية والتجارية التي لا تجاوز قيمتها مائتين وخمسين جنيها » ، كما تنص الفقرة الأولى من المادة ٢١٩ منه على أن « للخصوم في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون أن يستأنفوا أحكام محاكم الدرجة الأولى الصادرة في اختصاصها الابتدائي » ، وكانت المادة ٢٢٣ منه تنص على أن « تقدر قيمة الدعوى فيما يتعلق بنصاب الاستئناف وفقا لأحكام المواد من ٣٦ الى ٤١ » ، فان مؤدى هذه النصوص أن الأصل أن المحاكم الابتدائية انما تختص بالحكم في الدعاوى المدنية والتجارية التي تزيد قيمتها على ٢٥٠ جنيها الا أن المشرع استثنى من هذا الأصل بعض الدعاوى التي لا تجاوز قيمتها هذا النصاب وخص المحاكم الابتدائية بالحكم فيها وجعل مناط استئناف الأحكام الصادرة من تلك المحاكم هو تجاوز قيمة الدعوى للنصاب الانتهائي ، فيكون الحكم الذي يصدر من المحكمة الابتدائية في دعوى لا تزيد قيمتها على ٢٥٠ جنيها غير قابل للاستئناف سواء كان اختصاصها بها بناء على قاعدة الاختصاص الواردة في قانون المرافعات أو بمقتضى قوانين أخرى ما لم ير المشرع الخروج على ذلك بنص خاص . ولما كانت المادة ٤٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بشأن ايجار الأماكن تقضى بأن « تختص المحكمة الابتدائية بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيقه » ، ولم يرد به نص يجيز الطعن في الأحكام الصادرة في تلك المنازعات مهما كانت قيمتها ، فان مفاد ذلك أن المشرع جعل الطعن في هذه الأحكام خاضعا للقواعد

العامة المنصوص عليها في قانون المرافعات • ولا يغير من ذلك ما ورد في تقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة من أنها عدلت المادة ٤٠ من مشروع القانون آنف الذكر على نحو يفتح باب الطعن في الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية في المنازعات الايجارية الناشئة عن تطبيقه تجنباً للكثير من المتناقضات التى حفلت بها الأحكام بسبب حظر الطعن فيها مع أن فتح باب الطعن من شأنه أن تستقر الأحكام على مبادئ موحدة ، ذلك أنه ليس فيما ورد بتقرير اللجنة المذكورة ما يفيد جواز الطعن في الأحكام على إطلاقه أيا كانت قيمة الدعوى ، إذ أن تلك اللجنة قد اقتصرت على حذف ما كان ينص عليه مشروع القانون من نهائية الأحكام المذكورة وعدم قابليتها للطعن • وقد جاء القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ خالياً من نص يبيح الطعن في الأحكام الصادرة في المنازعات الخاضعة لأحكامه أيا كانت قيمتها ، مما يؤكد أن المشرع قد قصد الى إخضاع الطعن فيها للقواعد العامة في قانون المرافعات (٧) •

وقد اطرء قضاء المحاكم بعدئذ على ذلك (٨) •

٣٠٦ — القواعد العامة لتقدير قيمة الدعوى بالنسبة لدخولها في النصاب الانتهائى أو في النصاب الابتدائى للمحكمة المختصة بها —
ومتى كان الأمر كذلك فإن جعل المنازعات الايجارية من اختصاص

(٧) انظر الحكم الصادر بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٣ في الطعن رقم ٢٦٥ سنة ٤١ ق مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٤٩٠ — ٨٧ •

(٨) انظر من هذا القبيل استئناف القاهرة الدائرة ١٢ بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٧٣٥ سنة ٨٩ ق ، وبتاريخ ٢٥ أبريل ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٠٣٨ سنة ٩٠ ق ، والدائرة ١٣ مدنى بتاريخ ١٩ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٥١١٢ سنة ٩٥ ق • وحكم نقض مدنى ٢٦ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٣٩١ — ٤١١ ، نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٣٠٨ سنة ٥٢ ق •

المحكمة الابتدائية أيا كانت قيمتها لا يغنى عن تحديد تلك القيمة لمعرفة ما اذا كانت أقل من ٥٠٠ جنيه ، فتدخل في النصاب الانتهائي للمحكمة المذكورة ، أو أكثر من ذلك فتقع في نصابها الابتدائي ويكون الحكم الذى يصدر فيها قابلا للاستئناف .

وقد تكفل قانون المرافعات فى المواد من ٣٦ الى ٤٠ منه (وبخاصة فى المادة ٣٧) بإيراد قواعد تقدير قيمة الدعوى سواء بالنسبة لتوزيع الاختصاص بين المحاكم الجزئية والمحاكم الابتدائية ، أم بالنسبة لمعرفة ما اذا كانت الدعوى تدخل فى النصاب الابتدائي أو فى النصاب الانتهائي لأحدى هذه المحاكم . فنحيل فى هذا الشأن الى كتب المرافعات ، ونكتفى بأن نوجز هنا ما يتعلق من هذه القواعد ببعض المنازعات الاجارية .

٣٠٧ — حكم القواعد العامة المتعلقة بتقدير قيمة الدعاوى فى المنازعات الاجارية — تنص المادة ٨/٣٧ مرافعات على أنه « اذا كانت الدعوى بطلب صحة عقد مستمر أو باطلاله كان التقدير باعتبار مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها .

» وإذا كانت بطلب فسخ العقد ، كان التقدير باعتبار المقابل النقدي عن المدة الواردة فى العقد (٩) ، فإذا كان العقد قد نفذ فى جزء منه كان التقدير باعتبار المدة الباقية .

» وإذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد ، كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة التى قام النزاع على امتداد العقد اليها » .

(٩) انظر نقض معنى ٢٠ نوفمبر ١٩٥٢ مجموعة احكام النقض ٤ — ١٢٥ — ٢٠ .

وقد تناولت هذه النصوص حكم تقدير قيمة الدعاوى المتعلقة بصحة عقد الايجار أو بطلانه أو فسخه أو امتداده ، ولم تذكر حكم أنواع أخرى من المنازعات الايجارية ، هي دعاوى تحديد أو تخفيض الأجرة ودعاوى الاخلاء للأسباب التي نصت عليها المادة ١٨ من القانون ١٣٦/١٩٨١ (مكرر) ودعاوى الامتداد .

ويقتضى الأمر تعيين كيفية تقدير قيمة هذه الدعاوى التي تنشأ من عقد ايجار خاضع لقانون ايجار الأماكن وما يفرضه من امتداد قانونى لجميع عقود الايجار بعد انتهاء مدتها ، أ تكون العبرة بقيمة الأجرة عن مدة العقد الاتفاقية أو الباقي منها أم بقيمة الأجرة طوال مدة سريان العقد الى أجل غير مسمى فتعتبر قيمة العقد غير قابلة للتقدير وتدخل المنازعة الخاصة بها فى النصاب الابتدائى للمحكمة وتكون بالتالى الأحكام التى تصدر فى شأنها قابلة للطعن فيها بالاستئناف ؟

٣٠٨ — العبرة فى تقدير قيمة المنازعات الايجارية بمدة العقد الاتفاقية ما لم تنته هذه المدة ويحل محلها الامتداد القانونى —
وقد اتجهت بعض أحكام المحاكم الى التعويل فى ذلك على حكم قانون ايجار الأماكن الذى يمنع المؤجر من طلب اخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها ، الا لأحد أسباب معينة ، فاستتبقت منه أنه يجعل جميع عقود الايجار التى يسرى عليها القانون المذكور تعتبر من وقت ابرامها معقودة الى أجل غير مسمى ، وبالتالي غير قابلة للتقدير، الأمر الذى يترتب عليه أن تعتبر كل المنازعات المتعلقة بها هى أيضا غير قابلة للتقدير وداخلة بطبيعتها فى اختصاص المحكمة الابتدائية وفى

حدود نصابها الابتدائي لا في حدود نصابها النهائي ، وقضت بناء على ذلك بجواز الاستئناف في جميع الأحكام التي تصدر من المحاكم الابتدائية في المنازعات الايجارية .

ومن هذا القبيل ما قرره محكمة استئناف القاهرة في دائرتها الخامسة عشرة في عدة أحكام من أن التشريعات الاستثنائية في شأن ايجار الأماكن قيدت نصوص القانون المدني الخاصة بانتهاء مدة الايجار وما ترتبه على ذلك من انقضاء حقوق المستأجر في البقاء بالعين المؤجرة ، وجعلت عقود الايجار ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محددة ، وأصبحت العقود لا تتجدد من مدة لأخرى بل تمتد امتدادا قانونيا لمدة غير محدودة ومطلقة حسب ارادة المستأجر في البقاء بالعين المؤجرة ، وذلك بغض النظر عن المدة التي يحددها عقد الايجار أو تلك التي يحددها القانون المدني في حالات عقود الايجار غير محددة المدة ، ومن ثم ينطبق على الدعوى الماثلة حكم المادة ٤١ مرافعات لأنها بنيت على طلب غير قابل للتقدير وتعتبر قيمتها زائدة على ٢٥٠ جنيهها ويتعين لذلك القضاء برفض الدفع بعدم جواز باستئناف الحكم الصادر فيها » (١١) .

(١٠) استئناف القاهرة (الدائرة ١٥) بتاريخ ١٥ نوفمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ١٥١١ سنة ٨٧ ق وبتاريخ ١٣ ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٢٢٥٠ سنة ٨٧ ق وبتاريخ ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٤٧٥ سنة ٨٧ ق وبتاريخ ٨ مارس ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ٤٢٩ سنة ٨٧ ق . وفي حكمين آخرين من الدائرة ذاتها بتاريخ ٢٠ ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٣١٠٢ سنة ٨٧ ق وبتاريخ ٣ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٢٤٨ سنة ٨٧ ق وقد اضافت المحكمة الى ما أوردناه في المتن قولها « واستنادا الى ما تقدم لا يمكن القول بان قيمة الدعوى تبلغ (كذا) كما يزعم المستأنف ضده وذلك لانتفاء الاساس الوحيد الذي تبناه القانون في تقدير المقابل النقدي المعتبر قيمة الدعوى وهو مدة العقد كلها أو بعضها ولا يعتبر بالنسبة للمؤجر منعقدا لمدة معينة كما يقول المستأنف عليه .

انظر ايضا في هذا المعنى مصر الابتدائية ١٠ نوفمبر ١٩٢٩ الحماية
= ٢٩ --- ٧٩٣ - ٤٣١ .

ويقرب من ذلك أيضا ما قررته الدائرة الحادية عشرة بمحكمة استئناف القاهرة في أحكام أخرى حيث قالت :

« ان البادى من مطالعة التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن كالقانون ١٢١/١٩٤٧ والقانون ٥٢/١٩٦٩ أنها قيدت حق المؤجر في تحديد الأجرة وفي مدة الإيجار ، ومن ثم يتعين البحث فيما اذا كان عقد الإيجار — بعد تلك القوانين وبعد القيود التى أوردتها — لازال عقدا محدد المدة أم أن مدته أصبحت غير محدودة .

« وحيث ان المحكمة ترى أن التشريعات الاستثنائية الخاصة سالفة الذكر قيدت أحكام القانون المدنى الخاصة بانتهاء مدة الإيجار وجعلت عقد الإيجار ممتدا تلقائيا وبقوة القانون بعد انقضاء مدته ايا كانت طريقة تعيين تلك المدة وأصبح للمستأجر الحق فى البقاء فى العين المؤجرة بقوة القانون الا اذا انتهى عقده لسبب من الأسباب الثلاثة التى أوردتها المادة ٢٣ من القانون ٥٢/١٩٦٩ على سبيل الحصر .

« كما أن المحكمة ترى أن القوانين الاستثنائية سالفة الذكر عيرت من طبيعة عقد الإيجار الذى كان عقدا رضائيا يخضع فى أحكامه لارادة طرفيه وأحلت ارادة المشرع محل ارادة المؤجر فى تصديد الأجرة وقيدت ارادة هذا الأخير فى انهاء العقد عند انتهاء المدة المتفق عليها واصبح عقد الإيجار عقدا لا يتجدد ضمنا لأنه فى التجديد الضمنى لابد من موافقة المؤجر ، ويتحتم القول أن بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد المتفق عليها أصبح لا سند له الا نص

القانون الاستثنائي وأصبح من حقه أن يبقى في العين المؤجرة الى غير ما أجل محدد مادام أن القانون الاستثنائي قائم ، ومن حقه أن ينهى العقد وقتما يشاء . وبهذا أصبحت مدة العقد معلقة على مشيئة المستأجر وهو أمر غير معروف سلفا حتى يمكن تحديد تلك المدة . وبذا بتعين القول أن عقد الايجار الذي امتد بقوة القانون انما يمتد لمدة غير معينة وغير معلومة ، وبذا غانه يتعذر تقدير مجموع المقابل النقدي عن المدة الباقية اذا كانت الدعوى بطلب فسخ كما هو الحال في الدعوى الحالية ، ومتى كان ذلك كذلك فان الدعوى تصبح مجهولة القيمة عملا بالمادة ٤١ مرافعات وتعتبر قيمتها تريد على ٢٥٠ جنيتها مما يسمح باستئناف الحكم الصادر فيها (١١) .

(١١) استئناف القاهرة (الدائرة الحادية عشرة) بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ٢٠٥٧ سنة ٨٨ ق . وفي هذا المعنى أيضا حكمان آخران صادران من الدائرة ذاتها احدهما بتاريخ ٤ أبريل ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ١٠٢٤ سنة ٨٧ ق والاخر بتاريخ ٢٠ يونيو ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ٤١٠٠ سنة ٨٨ ق ، وحكم ثالث بتاريخ ١٩ نوفمبر ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ٤٠٠ سنة ٨٨ ق ، وحكم رابع بتاريخ ١٩ نوفمبر ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ٤٠٩٩ سنة ٨٩ ق .

وذهبت الدائرة الثالثة عشرة بحكمة استئناف القاهرة أيضا الى مثل ذلك بتاريخ ١٦ أبريل ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ١١٠٥ سنة ٨٨ ق حيث قالت : « أنه من المسلم به أن القوانين الاستثنائية بشأن ايجار الامكن وآخرها القانون ١٩٦٩/٥٢ الذي يحكم واقعة الدعوى قيمت احكام القانون المدني فيما يتعلق بانتهاء مدة الايجار ، فجعلت عقود الايجار ممتدة تلقائيا وبحكم القانون بعد انقضاء مدتها أيا كانت طريقة تعيين هذه المدة ، وأصبح لمستأجرى الامكن الحق في البقاء بقوة القانون في الاعيان المؤجرة اليهم ما شاء لهم القرار بها إلا اذا انتهى الايجار لسبب من الاسباب المبينة على سبيل الحصر في المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، أى طالما كان المستأجر موافيا بالتزاماته على الوجه الذى فرضه القانون . . وأيا ما كان الرأى حول تكيف هذا الامتداد بأن عقد الايجار انما عقد الى مدة غير معينة إذ أن عقد الايجار أضحي طبقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ غير محدد المدة سلفا ، بحيث لا يستطيع المؤجر أن يضع حدا لهذا الامتداد ويبقى المستأجر في العين طالما كان موافيا بالتزاماته . وللمستأجر وحده متى شاء وطبقا لارادته أن ينهى الرابطة الايجارية وهو أمر غير معروف مقدما ، ومن ثم يتعذر تقدير قيمة =

ويبين من مقارنة عبارات كل من الدائرتين المذكورتين بعبارات الدائرة الأخرى أن عبارات الدائرة الحادية عشرة أبعد عن التعميم من عبارات الدائرة الخامسة عشرة ، ونلمح من بين سطورها ما يفيد أن الامتداد القانوني لا يكون الا بعد انقضاء مدة العقد الاتفاقية أيا كانت طريقة تعيين هذه المدة ، وأن عدم قابلية تحديد مدة العقد أو تقدير قيمته التي تترتب على الامتداد القانوني بحكم أنه امتداد الى أجل غير مسمى لا يتحقق الا بعد انقضاء مدة العقد الاتفاقية والتي يكون العقد في أثناءها ممكنا تحديد مدته وبالتالي تقدير قيمته وفقا لأحكامه أو لأحكام القانون المدني . فهي قد صرحت بأنها ترى أن التشريعات الاستثنائية قد جعلت عقد الايجار ممثدا تلقائيا وبقوة القانون بعد انقضاء مدته أيا كانت طريقة تعيين تلك المدة . ومفاد ذلك أن الامتداد القانوني لا يتحقق طالما أن العقد لم تنته مدته الاتفاقية أيا كانت طريقة تعيين تلك المدة ، أى سواء كان ذلك بتعيين مدة محددة ينتهى العقد بانقضائها ، أم كان بتجديد مدة العقد تجديدا ضمنيا ، أم كان بامتداد مدة العقد الى مدة أخرى متفق سلفا عند التعاقد على أن يمتد اليها ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر في أجل معين برغبته في عدم الامتداد .

كما صرحت بأن عقد الايجار الذي امتد بقوة القانون بعد انقضاء مدته الاتفاقية أيا كانت طريقة تعيين تلك المدة هو الذى يمتد لمدة غير معينه وغير معلومة ، أى الى أجل غير مسمى ، بحيث يصدق على الدعاوى الخاصة به حكم المادة ٤١ مراعات . أما عقد الايجار الذى لم تنتقض مدته الاتفاقية أيا كانت طريقة تعيين تلك المدة والذى لم يدركه بالتالى حكم الامتداد القانوني ، فيمكن الاستدلال من طريق المفهوم المخالف لعبارات الدائرة المذكورة على أنه يبقى على حاله ولا

= مجوع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها أو المدة الباقية منه عند طلب نسخ عقد الايجار .

يطراً عليه تغيير ، فتحكمه فيما يتعلق بتقدير قيمة المنازعات الناشئة
بشأنه القواعد المنصوص عليها في المادة ٣٧ مرافعات .

لذلك نرانا أكثر ميلا الى هذا الرأي الأخير منا الى التعميم الذي
ذهبت اليه الدائرة ١٥ بمحكمة استئناف القاهرة والذي يبدو أنه يعزو
الى التشريعات الاستثنائية أنها غيرت طبيعة عقد الإيجار وجعلته في
جميع الأحوال ومنذ ابرامه ويقطع النظر عن تعيين مدة فيه أو عدمه
عقداً غير قابل لتعيين مدته سلفاً ، في حين أن التشريعات المذكورة براء
من ذلك ، ولم تقرر الامتداد القانوني لعقود الإيجار الا لما بعد انقضاء
مدتها الاتفاقية حماية للمستأجر بعد أن تنصر عنه الحماية التي
يخولها اياه عقده طوال مدته الاتفاقية (١٢) . أما قبل ذلك ، فالعقد
قائم لحدته الاتفاقية وتحكمه القواعد العامة المتعلقة بهذه المدة أيا
كانت طريقة تعيينها أو طريقة انائها (١٣) .

ويؤخذ على الرأي سالف الذكر الذي ذهب اليه الدائرة
الخامسة عشرة المشار اليها أنه لم يميز بين أمرين مختلفين تمام
الاختلاف ، أولهما مدة العقد الاتفاقية ، والثاني مدة الامتداد القانوني
الذي فرضه المشرع على المؤجر لما بعد انقضاء تلك المدة الاتفاقية .

فالأصل أن عقد الإيجار يبرم لمدة يتفق عليها الطرفان وأن لهما في
كيفية تعيين هذه المدة عند التعاقد مطلق الحرية ، وأن قوانين إيجار

(١٢) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ في ٢١ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف
رقم ٤٢٤٥ سنة ٨٨ ق .

(١٣) قرب في هذا المعنى نقض مدني ٢٤ مارس ١٩٧٠ مجموعة أحكام
النقض ٢١ — ٥٠٣ — ٨٠ .

وأيضا نقض مدني ٢ أبريل ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٥٤٩
— ٨٩ .

الأماكن لم تورد أى قيد على هذه الحرية ، وأن العقد ينتج آثاره فيما بين طرفيه طوال المدة التى عيناها فيه أى كانت طريقة تعيينهما تلك المدة ، سواء أعينا مدة محددة ينقضى بانتهائها العقد من تلقاء ذاته ، أم عينا مدة محددة قابلة للامتداد الى مدة أو مدد أخرى معينة ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر فى موعد معين بعدم رغبته فى الامتداد ، أم جعلاً مدة العقد غير معينة وحينئذ يعتبر العقد منعقداً للفترة معينة لدفع الأجرة ، أم تركاً للعقد يتجدد ضمناً بعد انتهاء مدته الاتفاقية حيث يعتبر تجديده أيضاً للفترة معينة لدفع الأجرة • وفى هاتين الحالتين الأخيرتين يمتد العقد من فترة الى أخرى ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ مدنى برغبته فى إنهاء العقد •

وفى جميع هذه الصور يكون العقد محدد المدة ولا يصح وصفه بأنه غير محدود المدة ولا أنه يسرى الى أجل غير مسمى ، ويحق للمؤجر — بحسب الأصل — أن يطلب اخلاء المستأجر من العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد الاتفاقية ، سواء منها المدة الأصلية المحددة فى العقد ، أو الممتدة طبقاً لشرط الامتداد الاتفاقى أو لحكم التجديد الضمنى ، أى سواء كانت المدة سنة ينتهى العقد بانقضائها ، أو سنة قابلة للامتداد من سنة الى أخرى ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر قبل موعد معين برغبته فى وضع حد لامتداد العقد ، أو مشاهرة بمعنى أن مدة العقد شهر وتمتد من شهر الى آخر ما لم يحصل اخطار بعدم الامتداد قبل نصف الشهر السارى (١٤) •

غير أن قوانين ايجار الأماكن قد أوردت قيداً على هذا الأصل حين

(١٤) فإذا كان العقد مشاهرة فانه يعتبر معقوداً لمدة شهر واحد قابل للامتداد من شهر الى آخر طالما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته فى إنهاء العقد وتعتبر مدة العقد شهراً واحداً وتقدر قيمته بأجرة هذا الشهر (فى هذا المعنى عبد الفتاح عبد الباقى فى عقد الإيجار هابش ص ١٤٠) •

صت على أن « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد أسباب معينة » (في المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ومن بعدها في المادة ٣١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ثم في المادة ١٨ من القانون ١٩٨٦/١٣٦) ، اذ جعلت بذلك العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر تظل قائمة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية وأيا كانت طريقة تعيين تلك المدة من الطرق السالف بيانها ، فتمتد بقوة القانون ويمتنع على المؤجر إنهاؤها الى أن يصدر تشريع آخر يجيز له ذلك ، أى الى أجل غير مسمى ، ولكن يجوز للمستأجر إنهاؤها في أى وقت يشاء ، أى أن عقد الإيجار يبدأ محدود المدة ، فاذا انتهت مدته الاتفاقية لحقه الامتداد القانوني الى أجل غير مسمى بنص القانون ولمصلحة المستأجر .

وفى هذا الأمر الأخير تختلف العلاقة الإيجارية الممتدة امتدادا قانونيا بحكم التشريع الخاص بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية عن العلاقة التى كانت قائمة فى أثناء تلك المدة الاتفاقية لأن المستأجر يظل طوال هذه المدة الاتفاقية ملزما بالعقد مثل المؤجر تماما ولا يجوز له إنهاؤه (١٥) ، فى حين أنه يبرأ من هذا الالتزام بمجرد انقضاء مدة العقد الاتفاقية مع احتفاظه بحقه فى إبقاء المؤجر ملتزما إزاءه بالالتزام بتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة الى ما شاء الله .

وهناك فروق عملية أخرى كثيرة فى الآثار التى تترتب على العلاقة الإيجارية فى أثناء مدة العقد الاتفاقية ، وتلك التى تترتب على العلاقة الإيجارية التى تنشأ من الامتداد القانوني بعد انتهاء هذه المدة الاتفاقية (١٦) ، وكلها تقطع بأن المشرع الاستثنائي لم يهدر قط المدة

(١٥) فى هذا المعنى الفسهورى الوسيط ج ٦ ص ١٠٤٨ .

(١٦) راجع بعض هذه الفروق فيما تقدم فى نبذة ١٦٦ ص ٦٩٩ هامش

٩ من الجزء الأول من هذا الكتاب .

الاتفاقية لعقد الايجار ولم يغير في طبيعة هذا العقد ولا في اعتبار المدة ركنا فيه ، وغاية الأمر أنه قرر امتداده بقوة القانون بعد انتهاء مدته الاتفاقية ، فأنشأ بذلك بين المالك والمستأجر علاقة جديدة تعقب انتهاء علاقتهما الأصلية عندما تنتهي هذه بانتهاء المدة الاتفاقية وغير بين العلاقتين في الآثار التي تترتب على كل منهما •

فلا يصح ادماج العلاقتين المذكورتين احدهما في الأخرى ولا المزج بينهما ، بل لابد من إبراز استقلال كل منهما عن أختها ، واعطاء كل منهما حكمها ، فطبق على العلاقة القائمة في أثناء المدة الاتفاقية أحكام المادة ٣٧ مرافعات في صورها المختلفة وتقدر قيمتها حسب نوع الدعوى الخاصة بها وطبقا للأحكام المنوعة التي أوردها المادة ٨/٣٧ مرافعات والتي تعتمد كلها على مدة العقد الاتفاقية أو على الباقي منها وقت رفع الدعوى (١٧) •

أما العلاقة التالية التي تنشأ بعد انتهاء المدة المشار إليها نتيجة لحكم الامتداد القانوني الذي تقضى به قوانين ايجار الأماكن الى أجل غير مسمى ، فتعتبر المنازعات الناشئة بشأنها غير قابلة للتقدير باعتبار أنها ناشئة من علاقة قائمة الى أجل غير مسمى . ويسرى عليها حكم المادة ٤١ مرافعات •

(١٧) قرب في هذا المعنى نقض مدني ١٨ مارس ١٩٧١ مجموعة احكام النقض ٢٢ — ٣٥٣ — ٥٦ وقد جاء فيه ان مفاد نص المادة الاولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ بتحديد ايجار الأماكن أن قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أصلية أو اضافية هي أحد عناصر الاجرة تضاف الى القيمة الاجارية وتعتبر مع باقى العناصر ناشئة عن سبب قانوني واحد هو عقد الايجار . واذ كان الحكم المطعون فيه قد جرى في قضائه على تقدير قيمة الدعوى بشأن تخفيض الاجرة — بالاجرة المحددة في العقد شاملة عنصر القيمة الضريبية المفروضة على المكان المؤجر ، ورتب على ذلك قضاءه برفض الدفع بعدم اختصاص المحكة الابتدائية ، فانه لا يكون قد خالف القانون .

هذا فوق أن ما تذهب اليه الدائرة الخامسة عشرة في أحكامها التي تقدمت الإشارة إليها مردود أيضا بأنه لو صح أن المشرع نفسه اعتبر أن نصه في قوانين ايجار الأماكن على الامتداد القانوني لعقود الايجار بعد انتهاء مدتها الاتفاقية من شأنه أن يغير طبيعة عقد الايجار وأن يهدر فيه أمر الاتفاق على مدة وأن يعتبر جميع عقود ايجار الأماكن معقودة منذ ابرامها الى أجل غير مسمى ، ما احتاج أن ينص في المادة ٢/٤٠ من قانون ايجار الأماكن رقم ١٩٦٩/٥٢ (ولا في المادة ١٥ من القانون السابق عليه) على اختصاص المحاكم الابتدائية بالمنازعات الايجارية الناشئة عن تطبيق هذا القانون ، لأن هذا الاختصاص كان يثبت لها بحكم القواعد العامة باعتبار أن العقد المبرم لأجل غير مسمى تكون قيمته غير قابلة للتقدير . أما وقد رأى المشرع ضرورة وضع نص خاص يخول المحكمة الابتدائية الاختصاص بهذه المنازعات ، فان ذلك يدل على أنه وجد أن بعض هذه المنازعات على الأقل لا يدخل بمقتضى القواعد العامة في اختصاص هذه المحكمة ، فاضطر الى النص على ادخالها في هذا الاختصاص . وهذا يتنافى مع القول بأنه اعتبر جميع عقود ايجار الأماكن معقودة منذ ابرامها الى أجل غير مسمى .

ويبدو أن محكمة النقض قد أخذت بهذا النظر في أحكامها الصادرة بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٣ في الطعون أرقام ٨١ و ٢٦٥ و ٣٠٧ و ٣٠٨ سنة ٤١ ق حيث قررت أنه :

« ولما كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن اذ منعت المؤجر من اخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الايجار وسمحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له مادام موفيا بالتزاماته على النحو الذي فرضه عقد الايجار وأحكام القانون ، فان هذه التشريعات تكون قد قيدت في شأن ايجار الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدني المتعلقة بانتهاء مدة الايجار وجعلت عقود ايجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا

وبحكم القانون الى مدة غير محدودة بالنسبة الى المؤجر والمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التي أملتھا اعتبارات النظام العام حماية للمستأجرين وحلا لأزمة المساكن الا اذا رغب المستأجر في ترك المكان المؤجر مراعيًا في ذلك مواعيد التنبيه بالاخلاء أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر أن يتخذ الاجراءات التي رسمها القانون لانتهاء العقد ووضع حد لامتداده لأحد الأسباب التي حددتها تلك التشريعات ، على أنه فيما عدا ذلك يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين تهيمن عليه أحكام قوانين ايجار الأماكن وما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدني ، وتظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة ، المدة ركن من أركانه ، وان غدت غير محدودة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدة العقد (١٨) .

(١٨) انظر نقض مدني ٢٧ مارس ١٩٧٢ في الطعن رقم ٢٦٥ سنة ٤١ ق في مجموعة أحكام النقض ٢٤ - ٤٩٠ - ٨٧ ، وحكم آخر في الطعن رقم ٢٠٧ سنة ٤١ ق في مجموعة أحكام النقض ٢٤ - ٤٩٩ - ٨٨ ، وأيضا نقض مدني ٢٧ مارس ١٩٧٣ في الطعن رقم ٢٠٨ سنة ٤١ ق ، ونقض مدني ٢٧ مارس ١٩٧٣ في الطعن رقم ٨١ سنة ٤١ ق .

ويلاحظ أن جميع هذه الطعون كانت المنازعة فيها بعد انقضاء مدة العقد الاتفاقية وسريان الامتداد القانوني عليها ، ففي الطعن رقم ٨١ سنة ٤١ ق كانت مدة العقد ستة أشهر فقط ينتهي بانقضائها وغير منصوص فيه على امتداد المدة امتدادا اتفاقيا ، فأدركه الامتداد القانوني ، وهو الذي جعل مدته غير محددة وقيمتها غير قابلة للتقدير ، وكذلك الحال في الطعن رقم ٢٦٥ سنة ٤١ ق حيث نفت المحكمة امكان تطبيق المادتين ٥٦٣ ، ٥٩٩ مدني بعد انقضاء مدة العقد الاتفاقية وقررت أن الامتداد القانوني الى أجل غير مسمى هو الذي يسرى في هذه الحالة ويترتب عليه اعتبار قيمة الدعوى غير قابلة للتقدير . وفي الطعنين رقمي ٢٠٧ و ٢٠٨ سنة ٤١ ق لم تبين المحكمة مدة العقد الاصلية وما اذا كان فيه نص على الامتداد الاتفاقى لايزال ساريا ، وانما فصلت في الدعوى باعتبار أن مدة العقد الاصلية قد انتهت وانه حصل التمسك باستمرار العقد وفقا للمادتين ٥٦٣ و ٤٩٩ مدني فنفت ذلك واثبتت سريان الامتداد القانوني ، وبناء عليه اعتبرت الدعوى غير قابلة لتقدير قيمتها ، انظر أيضا نقض مدني ١٧ مارس ١٩٧٦ في الطعن رقم ٤٦٣ سنة ٤٢ ق ونقض مدني ٢١ أبريل ١٩٧٦ في الطعن رقم ٣١١ سنة ٤٢ ق ، و ١٢ مايو ١٩٧٦ في الطعن رقم ٣٢٩ سنة ٤١ ق و ١٩ مايو ١٩٧٦ =

وقد أخذت بذلك محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ١٥
ايجارات) حيث قضت بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٧٥٠
سنة ٨٨ ق بأن عقد الايجار موضوع الدعوى امتد بحكم القانون لمدة
غير معلومة ومن ثم تكون الدعوى غير قابلة للتقدير ، فتصبح قابلة
للاستئناف (١٩) .

وفي دعوى أخرى كانت قد رفعت منذ بداية العقد وفي أثناء مدته
الاتفاقية الأولى التي لم يكن مجموع أجرتها يجاوز نصاب الاستئناف ،
قضت الدائرة ذاتها بعدم جواز الاستئناف لقلة النصاب استنادا الى
أن العقد لم يدركه الامتداد القانوني (٢٠) .

= في الطعن رقم ٤٥٦ سنة ٤٢ ق ، ونقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ في الطعن
رقم ٢١٢ سنة ٤٢ ق ، نقض مدنى ١٣ فبراير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٣٦٦
سنة ٤٣ ق .

(١٩) قرب في هذا المعنى ايضا استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧
ايجارات) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٥٧١ سنة ٨٩ ويؤخذ
من وقائعه أن العقد اساس النزاع قد ورد عليه الامتداد القانوني .

كذلك حكم الدائرة ذاتها بتاريخ ٦ يونيه ١٩٧٤ في القضية رقم ٨٠٥
سنة ٩٠ ق ، انظر ايضا ما تقدم في نبذة ٢٦٦ الهامش ٤ بشأن الالتزام بنحو
المياه المستهلكة .

(٢٠) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ ابريل ١٩٧٤
في الاستئناف رقم ٤٧٩٢ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه قوله « لما كان طلب
المستأنفة (خفض الاجرة) هو في حقيقته طلب فسخ جزئى للعقد موضوع
النزاع — فتقدر قيمته (وفقا للمادة ٣٧ مرافعات) باعتبار المقابل النقدي
عن المدة الواردة في العقد — ولما كان العقد المذكور قد نص فيه على أن
مدته سنة وأن الاجرة المتفق عليها هي مبلغ ١٥ ج في الشهر أى مبلغ ١٨٠ ج
في السنة ومن ثم فإن قيمة الدعوى تتحدد بهذا المبلغ ولا تكون قابلة
للاستئناف عملا بالمادتين ٤٢ و ٢٢٤ مرافعات . ولا يجوز القول في هذه الدعوى
أن العقد امتد بقوة القانون لمدة غير محددة . فتصبح قيمته غير قابلة للتحديد،
إذ أن هذا القول كان يصح لو أن المدة المحددة في العقد قد انتهت بالفعل . ثم
امتدت بحكم القانون . ألا أن الثابت من واقع الدعوى أن عقد الايجار بدأ
تنفيذه في ١٨ يوليه ١٩٦٩ أى فور بدء تنفيذ العقد . ومن ثم تقدر قيمة
الدعوى بمجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها وهي قيمة تقل عن نصاب
الاستئناف كما سبق القول .

وقد أكدت محكمة النقض ذلك في أحكام كثيرة قررت فيها أن الدعوى التى يقيمها المؤجر بطلب فسخ عقد الإيجار ويدور النزاع فيها حول امتداده ، تقدر قيمتها طبقا للمادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات — على ما جرى به قضاء هذه المحكمة — باعتبار المقابل النقدي عن المدة الواردة فى العقد اذا لم يكن قد نفذ أو المدة الباقية اذا نفذ جزئيا . فان امتد العقد بقوة القانون الى مدة غير محددة فان المدة الباقية منه والتى يقوم النزاع على امتداده اليها تكون غير محددة ويكون المقابل النقدي عنها غير محدد ويصحى طلب فسخ العقد أو امتداده طلبا غير قابل لتقدير قيمته وتعتبر الدعوى زائدة عن ٢٥٠ جنيتها طبقا للمادة ٤١ مرافعات قبل تعديلها بالقانون رقم ١٩٨٠/٩١ وينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة الابتدائية ، ومن ثم يكون الحكم الصادر فيها جائزا استثنائه (٢١) .

غير أن محكمة النقض لم تقف عند هذا الحد بل جاوزته كثيرا اذ

= وقضت الدائرة نفسها فى التاريخ ذاته بعكس ذلك فى الحالة العكسية فى الاستئناف رقم ٣٥٩٩ سنة ٩٠ ق حيث قالت : ولما كان هذا العقد قد انتهت مدته المنصوص عليها وامتدت تلقائيا الى مدة غير محدودة طبقا لاحكام قوانين إيجار الاماكن ومن ثم فيكون المقابل النقدي لهذه المدة غير محدد ، لما كان ذلك وكانت المادة ٨/٣٧ مرافعات تقضى بأنه اذا كانت الدعوى بطلب صحة أو ابطال عقد مستبر فان قيمتها تقدر باعتبار مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد ، فان تلك الدعوى — التى يدور النزاع فيها حول تحديد الاجرة القانونية للعين المؤجرة وتنطوى على طلب ابطال عقد الإيجار فيها تضمنه من الاتفاق على اجرة تجاوز الحد الاقصى المقرر قانونا — تكون غير قابلة لتقدير قيمتها وتعتبر زائدة على ٢٥٠ ج طبقا للمادة ٤١ مرافعات ويكون الحكم الصادر فيها جائزا استثنائه . وفى هذا المعنى ايضا حكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥٣٣٤ سنة ٩٠ ق .

(٢١) نقض مدنى ٢٦ ديسمبر ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٥٢٩ سنة ٤٥ ق . مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٣ — ٣٧٩ — ٤٠٨ ، ونقض مدنى ٢٤ بنابر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٣٠٨ سنة ٥٢ ق .

أكدت في حكمها الصادر في ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ في الطعن رقم ٢١٢ سنة ٤٢ ق (٢٢) أنها ترى أن الامتداد القانوني يدرك عقد الايجار بمجرد انتهاء مدته الأصلية ويقطع النظر عن نص العقد على امتداد هذه المدة مددا أخرى ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته في وضع حد للعقد ، حيث قررت أنه « لا محل لاطلاق القول بأن الامتداد القانوني لعقد ايجار الأماكن يقتصر على حالة انقضاء مدة العقد الاتفاقية أو التي صار امتداده اليها طبقا لأحكامه وبعد ثبوت عدم قابلية العقد للامتداد الاتفاقى بابداء التنبيه بالاخلاء دون الأحوال التي تكون المدة المعينة التي صار امتداده اليها وفقا لأحكام العقد ذاته لما تنقضى لعدم ابداء التنبيه بالاخلاء في الميعاد ، لأن المشرع قد غرض بنصوصه الآمرة امتداد عقود الايجار الخاضعة لأحكام قوانين ايجار الأماكن الى مدة غير محدودة دون حاجة الى توافق ارادة الماعدين صريحة أو ضمنية ، مادامت مدة العقد الأصلية المتفق عليها قد انتهت (٢٣) ، ولا اعتداد بكون هذه المدة صار تجديدها بعدم توجيه

(٢٢) مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٦٣ — ٢٩٢ ، وفي هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٩ مايو ١٩٧٥ في الطعن رقم ٤٣٠ سنة ٤١ ق ، نقض مدنى ٢١ يناير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٣٤ سنة ٤١ ق ، ٤ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٤٥ سنة ٤١ ، ٢١ ابريل ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٨٨ — ١٨٨ ، ١٢ مايو ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٠٨٧ — ٢٠٧ ، ٢٣ يونيو ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٩٦٣ — ٢٩٣ ، و ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ ، ٢٣ فبراير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٣٤٨ سنة ٤٣ ق ، ٢٣ فبراير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٣٦٦ سنة ٤٣ ق ، ٢٦ ابريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٦٢٤ سنة ٤٧ ق .

(٢٣) وفي هذا المعنى نقض مدنى ٢٨ مارس ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢٢٥ سنة ٥٠ ق ، ونرى أن عبارة الحكم هذه محل نظر لان نص المادة ٢٣ من القانون يقول : « ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد » ولا يحددها بالمدة الاصلية كما تعمل عبارة الحكم المسمى اليها ، الامر الذى يجعلها تشمل كل المدة المتفق عليها في العقد اما كانت طريقة تعيينها ، أى سواء كانت مدة =

التنبيه بالاخلاء من أى من الطرفين ، أو امتدت اتفاقا ، أو اعتبر عقد الايجار منعقدا للمفترة المينة لدفع الأجرة تبعا لعدم الاتفاق على المدة أصلا أو عدم تعيينها أو تعذر اثباتها في معنى المادتين ٥٦٣ و ٥٩٩ مدنى » ، وأوضحت محكمة النقض في هذا الحكم ذاته أنه « طالما أن المشرع سلب من المؤجر حقه في عدم تجديد العقد أو عدم امتداده بإرادته المنفردة فلم يعد ثمة جدوى من التذرع بأن عدم توجيه التنبيه يتضمن تجديدا للعقد لأن عقود ايجار الأماكن الخاضعة للتشريعات الخاصة بايجار الأماكن لا تنتهى بانتهاء مدتها بل تمتد الى مدة غير محدودة ، وتنظم هذا الامتداد وتضع ضوابطه وتحكم آثاره قوانين ايجار الأماكن على نحو يغير أحكام القانون المدنى ، لا يوهن من ذلك أنه قد يكون للتنبيه بالاخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة ايجارية خلال مدة العقد الاتفاقية أو الممتدة اتفاقيا وتلك التى تليها بسبب الامتداد القانونى لأن هذه الآثار لا تنفى أن التنبيه المشار اليه قد فقد فائدته المباشرة في تمكين المؤجر من اخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للامتداد القانونى » (٢٤) .

=محددة ينقضى بها العقد من تلقاء ذاته ، أو مدة محددة قابلة للامتداد الى مدد أخرى معينة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر في موعد معين بعدم رغبته في الامتداد ، أو المدة المينة لدفع الأجرة . ومن المسلم في هاتين الحالتين الأخيرتين أن مدة العقد تمتد وفقا لاتفاق الطرفين ولا تنتهى الا بالتنبيه من أحد الطرفين على الآخر بانتهاءها مع مراعاة اجل التنبيه المتفق عليه . فيعتبر تخصيص حكم محكمة النقض مدة العقد التى يسرى عند انتهاءها الامتداد القانونى الى أجل غير مسمى بأنها مدته الاصلية تخصيصا بغير مخصص .

(٢٤) وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ٨٩٠ - ١٦٥ . ونحن نرى أن هذا القول الأخير محل نظر لان الاخلاء شيء وانهاء مدة العقد الاتفاقية شيء آخر ، فكون المؤجر ممنوعا من اخلاء المستأجر بحكم قانون ايجار الأماكن لا يعنى أنه ممنوع من انتهاء مدة العقد الاتفاقية طبقا لأحكام العقد ذاته . وبالتالي فإذا كان توجيه التنبيه المشار اليه قد فقد فائدته المباشرة في تمكين المؤجر من اخلاء المستأجر ، فإن ذلك لا ينفى أنه مازال له فوائد في إنهاء مدة العقد الاتفاقية -

وقد زادت محكمة النقض رأيا هذا ايضا حيث قررت في حكمها الصادر في ٢١ مارس ١٩٧٩ في الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٨ ق أن الامتداد القانوني يدرك عقد الايجار بانتهاء مدته (الأصلية) المتفق عليها فيه : دون تفرقة بين مدة ينقضى بانتهاء العقد تلقائيا ، أو مدة محددة قابلة للامتداد ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر في الميعاد القانوني بعدم رغبته في الامتداد ، أو متى كان العقد يعتبر طبقا للقواعد العامة منعقدا أو محددا للفترة المحددة لدفع الأجرة ، ذلك لأن صدور قوانين ايجار الأماكن المتعلقة التي قررت الامتداد القانوني لعقود الايجار بعد انتهاء مدتها الاتفاقية ، أفقد تنبيه المؤجر برغبته في إنهاء العقد القابل للامتداد امتدادا اتفاقيا فائدتها ، طالما أنه لا يترتب عليه امكان اخلاء المستأجر ، فصار عقود المؤجر عن ارسال التنبيه المشار اليه لا يعد دليلا على قبوله الامتداد الاتفاقى بعد انقضاء مدة العقد (الأصلية) ، الأمر الذى يجعل الامتداد القانوني متحققا بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد دون حاجة للتنبيه بالرغبة في عدم الامتداد الاتفاقى .

يؤيد هذا النظر أنه لا يقبل أن يطالب القانون المؤجر بابداء عدم رغبته في تجديد العقود عند انتهاء مدتها المقررة ، في الوقت الذى يحرم عليه فيه المطالبة بفسخها وانهاؤها واخلاء المستأجر من العين المؤجرة ، ولا يقدح في ذلك — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أنه قد يكون للتنبيه بالاخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة الايجارية خلال مدة العقد الاتفاقية أو الممتدة اتفاقا ، وتلك التى تليها بسبب الامتداد القانوني لأن هذه الآثار لا تنفى أن التنبيه المشار اليه فقد فائدتها وجدواه المباشرة في تمكين المؤجر من اخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للامتداد القانوني (٢٥) .

= القابلة للامتداد وفقا لنص العقد ، ومنها اعتبار العقد ممتدا للمدة المينة المنصوص عليها فيه وما يترتب على ذلك من حيث تقدير قيمته .

(٢٥) نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ —

١ — ٨٩٠ — ١٦٥ في الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٨ ق .

٣١٠ — بعض تطبيقات فيما يتعلق بتقدير قيمة المنازعات الإيجارية الناشئة في أثناء المدة الاتفاقية لعقد الإيجار — وأهم المنازعات الإيجارية التي تثور بشأنها مسألة تقدير قيمة الدعوى سواء أكان ذلك لمعرفة المحكمة التي تختص بها بحسب الأصل إذا لم تكن من الدعاوى التي تجعلها قوانين إيجار الأماكن من اختصاص المحكمة الابتدائية ، أم كان ذلك لمعرفة ما إذا كانت تدخل في النصاب النهائي للمحكمة التي تختص بها أو في نصابها الابتدائي الدعاوى الآتية : دعاوى تحديد الأجرة أو تخفيضها ، ودعاوى صحة الإيجار وتمكين المستأجر ، ودعاوى الاخلاء ، ودعاوى الامتداد .

فيتعين أن نفرق في شأنها بين ما إذا كانت المنازعة ناشئة من عقد إيجار لايزال في أثناء مدته الاتفاقية (الأصلية) أو المجددة تجديدا ضمنيا أو الممتدة امتدادا اتفاقيا ، وما إذا كانت ناشئة من العلاقة الإيجارية الممتدة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية والقائمة بمقتضى حكم الامتداد القانوني الذي تقرره قوانين إيجار الأماكن .

ولا نزاع في أنه في هذه الحالة الأخيرة تكون العلاقة الإيجارية الناشئة بشأنها المنازعة قائمة الى أجل غير مسمى ، وبالتالي غير قابلة لتقدير قيمتها وتدخل في اختصاص المحكمة الابتدائية طبقا للقواعد انعماء وبقطع النظر عن نص قانون إيجار الأماكن الذي يخول هذه المحكمة اختصاصا استثنائيا فوق اختصاصها العادي ويكون حكمها فيها ابتدائيا أى قابلا للاستئناف .

أما في الحالة الأولى فتكون المنازعة ناشئة عن علاقة قائمة لمدة محددة أيا كانت طريقة تحديدها من الطرق التي سبق بيانها ، وطالما لم يحصل انتهاء العقد بالتنبيه بذلك من أحد الطرفين على الآخر في الحالات التي يتوقف فيها انهاءه على التنبيه ، فتكون العبرة في تقدير قيمتها وفقا للمادة ٨/٣٧ مرافعات بالمقابل النقدي لمدة العقد بأكملها إذا كانت

الدعوى دعوى صحة العقد أو بطلانه ، أو للباقي من مدة العقد وقت رفع الدعوى اذا كانت الدعوى دعوى فسخ الايجار ، أو لمدة الامتداد المنازع فيه اذا كانت الدعوى دعوى امتداد اتفاقى للايجار .

وقد طبقت بعض أحكام المحاكم ذلك على الوجه الآتى :

١ — فيما يتعلق بدعوى تخفيض الأجرة رجع فى شأنها الرأى القائل بأنها تعتبر ابتداء دعوى بطلان عقد الايجار بطلانا مطلقا لأن الاتفاق على أجرة تجاوز الأجرة القانونية اتفاق مخالف للفظام العام ويقع باطلا بطلانا مطلقا (٢٦) . ويجوز لكل ذى مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان ، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ، ولا تتقدم دعوى بطلانه الا بانقضاء خمس عشرة سنة من وقت انتهاء العقد . أما طالما ظل العقد مستمرا ، سواء بمقتضى أحكامه أو بمقتضى نصوص القانون التى تجعله ممتدا امتدادا قانونيا ، فإن الدعوى ببطلانه لا تسقط وتظل مقبولة (٢٧) . وغاية الأمر أن المستأجر — وهو الذى توخى المشرع فى

(٢٦) نقض مدنى ٢٧ مارس ١٩٧٣ فى الطعن رقم ٨١ سنة ٤١ ق وقد جاء فيه قوله : « ولما كانت دعوى تخفيض الأجرة — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — مبنياها بطلان الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الاقصى المقرر قانونا وردما الى هذا الحد » . انظر أيضا نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ ، ٢٣ يناير ١٩٧٣ فى الطعن رقم ٣٠٨ سنة ٤١ ق ، نقض مدنى ٢٧ مارس ١٩٧٣ فى الطعن رقم ٢٦٥ سنة ٤١ ق فى مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٤٩٠ — ٨٧ ، ٦ فبراير ١٩٧٣ فى الطعن رقم ٣٣٠ سنة ٤١ ق ، ٢٧ مارس ١٩٧٣ فى الطعن رقم ٢٠٧ سنة ٤١ ق مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٤٩٩ — ٨٨ .

(٢٧) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ فى القضية رقم ٢٢٨١ سنة ٨٧ وقد جاء فيه قوله : « وحيث أنه عن السند الاول الذى قام عليه دفاع المستأنف ضدهم من سقوط الحق فى رفع دعوى التخفيض بمرور أكثر من خمسة عشرة سنة على تحرير ثلاثة من العقود موضوع هذا النزاع ، فإن هذا الدفاع مردود بأنه وإن كان من الصحيح فى القانون أن الدعوى المقامة على أساس البطلان المطلق شأنها شأن باقى الحقوق تسقط بضى المدة الطويلة ، الا أن هذا بالنسبة لعقد الايجار — =

قانون 'يجار الأماكن حمايته بكفالة السكن له مقابل أجره قانونية -
يكون من مصاحته أن يتمسك بذلك العقد رغم بطلانه المطلق ، فيجيز له
القانون قصر ذلك العقد على الجزء منه الذى لا يخالف النظام العام
تطبيقا لحكم المادة ١٤٣ مدنى (٢٨) • وبناء على ذلك تقدر دعوى تخفيض
الأجرة كما تقدر قيمة دعوى بطلان عقد الايجار أى باعتبار مجموع
المقابل النقدي عن مدة العقد كلها (٢٩) •

= وهو من العقود المستمرة — فان دعوى البطلان لا يبدأ سريان مدة التقادم
بالنسبة لها الا من تاريخ انتهاء العقد . ولما كانت عقود الايجار موضوع
الدعوى لازالت مسارية بين الطرفين فان سريان مدة السقوط بالنسبة لها
لم يبدأ بعد .

(٢٨) فى هذا المعنى نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة احكام النقض
١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ ، ٢٤ مايو ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض ١٧ —
١٢١٦ — ١٦٧ ، استئناف القاهرة (الدائرة ١١) بتاريخ ٤ ابريل ١٩٧٢
فى الاستئناف رقم ١٠٢٤ سنة ٨٧ ق ، وايضا (الدائرة ١٨) بتاريخ اول
مايو ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٣٧٨٨ سنة ٨٧ ق .

وانظر فى هذا المعنى ايضا السنهورى فى الوسيط ج ٦ نبذة ٦٢٢
ص ١٠٢٥ وراجع ما تقدم فى ص ٢٩٣ و ٢٩٤ والهلمشين ٢١٦ و ٢١٧ من
الجزء الاول من هذا الكتاب .

انظر ايضا استئناف القاهرة (الدائرة ١٣) بتاريخ ٢٢ يناير ١٩٦٧
فى الاستئناف رقم ١٣٨ سنة ٨٣ ق وقد جاء فيه ان دعوى تخفيض الاجرة
معناها بطلان الاتفاق على اجرة تزيد على الحد الاقصى المقرر قانونا وتقدر
قيمتها كما تقدر دعوى صحة العقد أو ابطاله أى بقدر قيمة العقد كله وهذه
نقدر بمجموع الاجرة عن مدة العقد بأكملها . وقد ذهب الحكم الى ان مدة
العقد القابلة للامتداد ما لم يخطر احد الطرفين الاخر بعدم رغبته فى الامتداد
تحسب من بدء نفاذ العقد الى تاريخ رفع الدعوى طالما أنه لم يحصل انتهاء
للامتداد بتنبيه من أحد الطرفين الى الاخر فى أحد المواعيد المتفق عليها أو
التي يعينها القانون لذلك .

وهناك رأى بأن دعوى التخفيض لبست من الدعاوى التى وردت
بشأنها قاعدة التقدير المنصوص عليها فى المادة ٢٨ مرافعات (استئناف
القاهرة — الدائرة ١٥ — بتاريخ ٣ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٢٢٥٠
سنة ٨٧ ق) ، وايضا الدائرة ١٣ بتاريخ ٥ نوفمبر ١٩٦٧ فى الاستئناف
رقم ١٥٥٢ سنة ٨٤ ق .

(٢٩) انظر ما سيجيء فيما يلى .

وقد كلفتها المحاكم فعلا بأنها دعوى بطلان العقد فيما يجاوز الأجرة القانونية ، فطبقت عليها النص القاضي بتقدير قيمتها بالمقابل النقدي لمدة العقد بأكملها ، وقضت في شأنها محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ١٣) بتاريخ ٢٢ يناير ١٩٦٧ في الاستئناف رقم ١٣٨ سنة ٨٣ ق في منازعة ناشئة عن تطبيق القانونين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٥/٧ وبالتالي غير خاضعة لحكم المادة ١٥ من القانون ١٩٤٧/١٢١ الذي كان يجعل المنازعات الايجارية من اختصاص المحكمة الابتدائية أيا كانت قيمتها ويجعل الأحكام الصادرة فيها غير قابلة لأي طعن ، قضت المحكمة المذكورة بأن دعوى تخفيض الأجرة مؤداها بطلان العقد فيما تضمنه من أجرة زائدة عن الحد القانوني ، وتقدر قيمتها بالأجرة كلها طبقا للمادة ٣٨ من قانون المرافعات السابق الذي أقيمت الدعوى في ظله . فاذا كان العقد لمدة سنة تمتد من سنة الى أخرى ، فتقدر قيمة الدعوى بمقدار الأجرة عن كل المدة التي مضت من تاريخ العقد الى حين رفع الدعوى بعد الامتدادات المتعددة (٣٠) .

(٣٠) وجاء في أسباب حكمها قولها :

« ولما كانت قيمة الدعوى تقدر بقيمة موضوعها يوم رفعها وكانت دعوى صحة العقد أو ابطاله تقدر بقيمة العقود عليه ، وسواء اكان العقد فوريا أم زمنيا وهو الذي يكون الزمن عنصرا جوهريا فيه بحيث يكون هو القياس الذي يقدر به محل العقد كعقد الايجار ، وكان طلب صحة العقد أو ابطاله يقدر بقيمة العقد كله ، وهذه تقدر بمجموع الاجرة عن مدة العقد بأكملها (المواد ٣٠ و ٣٧ و ٣٨ مرافعات) وكانت مدة العقد المتفق عليها في العقد الكبير بين الطرفين سنة تبدأ من أول فبراير ١٩٦٢ وتنتهي في آخر يناير ١٩٦٣ وتمتد لسنة أخرى وهكذا ما لم يحصل تنبيه من أحد الطرفين على الآخر قبل انقضائها بشهرين وكانت الأوراق قد خلت مما يدل على حصول التنبيه من احدهما على الآخر ، فان عقد الايجار يعتبر مستمرا للمدة التي حددها الطرفان فيه عند التعاقد والتي ظلت حتى تاريخ رفع الدعوى ، ومن ثم فان مدة العقد التي تقدر على أساسها الدعوى هي المدة من أول فبراير ١٩٦٢ حتى آخر يناير ١٩٦٦ اذ رفعت الدعوى في يونيه ١٩٦٥ ، واذا كان مجموع أجرة هذه المدة ١٣٢ x ٤ جنيه = ٥٢٨ جنيها فان قيمة الدعوى حينئذ تزيد على ٢٥٠ جنيه وبالتالي تختص بنظرها المحكمة =

ويوجه هذا الرأي أن حكم التخفيض يكون له أثر رجعي ابتداء من تاريخ نفاذ الاجارة ويخول المستأجر أن يطالب بالفروق المتجمدة من ذلك التاريخ الى حين رفع الدعوى بل الى حين صدور الحكم ، فلا يصح الاقتصار في تقدير قيمة الدعوى على فترة الامتداد الأخيرة السارية وقت رفع الدعوى (٣١) •

إذا امتد العقد بعد انتهاء مدته الاتفاقية امتدادا قانونيا ، أصبح
تغيير مقدار القيمة ويكون الحكم في دعوى تخفيض الأجرة المسماة هنا
بالاستئناف (٣٣) .

أما حيث يكون العقد لم تنته مدته الأصلية ولم يحصل امتداده امتدادا اتفاقيا أو يكون لم ينفذ أصلا ، فلا يكون ثمة محل للاعتداد في تقدير قيمة الدعوى ، سواء كانت دعوى تحديد الأجرة أو تخفيضها أو دعوى صحة العقد أو بطلانه أو دعوى تمكين ، بغير مدته الأصلية التي نص عليها فيه ابتداء . وتطبيقا لذلك قضت محكمة استئناف مصر (الدائرة ١٥ ايجارات) في ٢٤ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٧٨٨ لسنة ٨٧ ق بأن دعوى تمكين المستأجر من العين المؤجرة اليه وتفضيله على مستأجر آخر وضع يده على العين المؤجرة بالتواطؤ فيما بينه وبين المؤجر (المفاضلة على أساس المادة ٥٧٣ مدني) هي دعوى صحة

الابتدائية ويكون استئناف الحكم الصادر فيها جائزا طبقا للقواعد العامة » .

(٢١) وهناك رأى آخر ذهب الى أن العبرة في تقدير قيمة دعوى التخفيض والمطالبة بفرق الاجرة المتجمد هي بقيمة جميع الفروق المطلوبة او التي يثبت الحق فيها عن كل المدة التي استمرت فيها الاجارة (استئناف مصر الدائرة ١٨) بتاريخ اول مايو ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٣٧٨٨ سنة ٨٧ ق .

(٣٢) استئناف القاهرة الدائرة ١٩ بتاريخ ٢٩ نوفمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٤٣٠٤٣ لسنة ٨٩ ق .

تعاقد وتقدر قيمتها وفقاً للمادة ٨/٣٧ مرافعات بقيمة الأجرة عن مدة العقد كلها ، فإذا كانت مدة العقد مشاهرة وكانت أجرة الشهر الواحد عشرة جنيهاً ، فإن الدعوى تقدر بقيمة عشرة جنيهاً .

وقضت محكمة النقض في ٢ أبريل ١٩٧٠ بأنه متى كان الثابت أن الأجرة الشهرية للشقة موضوع النزاع كانت ١٠ ج و ٢٠٠ مليماً وأنها خفضت إلى ٨ ج و ١٦٠ م ، فإن قيمة الدعوى في عقد الإيجار تكون أقل من ٢٥٠ ج سواء اعتبرت مدة العقد مشاهرة عملاً بالمادة ٥٦٣ مدني أو اعتبرت مدة سنة كسائر عقود الإيجار الخاصة بشقق المنزل موضوع النزاع ، وبالتالي فإن الفصل في الدعوى وفي الدفع المقدمة فيها يكون نهائياً عملاً بالمادة ٥١ مرافعات ولا يجوز الطعن فيها بطريق الاستئناف إلا بسبب وقوع بطلان في الحكم أو في الإجراءات أثر في الحكم عملاً بالمادة ٣٩٦ مرافعات بعد تعديلها بالقانون رقم ١٠٠/١٩٦٢ (٣٣) .

وقضت أيضاً بتاريخ ١٨ مارس ١٩٧١ بأن مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ بتحديد إيجار الأماكن أن قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو إضافية هي أحد عناصر الأجرة تضاف إلى القيمة الإيجارية وتعتبر مع باقي العناصر ناشئة عن سبب قانوني واحد هو عقد الإيجار . وإذا كان الحكم المطعون فيه قد جرى في فضائه على تقدير قيمة الدعوى بشأن تخفيض الأجرة بالأجرة المحددة في العقد شاملة عنصر القيمة الضريبية المفروضة على المكان المؤجر ، ورتب على ذلك قضاءه برفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة الابتدائية؛ فإنه لا يكون قد خالف القانون (٣٤) .

(٣٣) نقض مدني ٢ أبريل ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٥٤٩ —
٨٩ ، وفي هذا المعنى نقض مدني ٢٤ مارس ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض
٢١ — ٥٠٣ — ٨٠ .

(٣٤) نقض مدني ١٨ مارس ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ --

٢ — وفيما يتعلق بدعوى الاخلاء المبنية على أحد الأسباب المنصوص عليها في المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فالراجح في شأنها أنها دعوى فسخ الايجار لاخلال المستأجر بالتزامه (٣٥) ، فتقدر قيمتها باعتبار المقابل النقدي عن المدة الباقية من مدة العقد ، لأن المفروض في دعوى الاخلاء أن العقد بدىء في تنفيذه وأنه يراد فسخه بعد ذلك ، فتكون العبرة بالباقي من مدته .

وقد قضت محكمة الاستئناف (الدائرة ١٨) بتاريخ ١٧ أبريل

= ٣٥٢ — ٥٦ ، وأيضا ٢٤ مارس ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٥٠٣ . ٨٠ . انظر مع ذلك حكم استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٩ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٠٢٠ لسنة ٩٥ ق فيها يتعلق بدعوى الاجرة حيث قرر هذا الحكم أنه واضح مما تقدم بيانه أن الدعوى الابتدائية تطوى على منازعة اجارية تختص بها المحكمة الابتدائية وفقا لاحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ وتضمنت تحديد قيمة اجارية وهو طلب غير قابل لتقدير قيمته وفقا للقواعد المنصوص عليها في قانون المرافعات ومن ثم فتعتبر تيمتها زائدة على ٢٥٠ جنبه طبقا لنص المادة ٤١ من ذلك القانون ، ويكون الطعن في الحكم الصادر فيها بطريق الاستئناف جائزا .

(٣٥) انظر في هذا المعنى استئناف مصر (الدائرة ١١) بتاريخ ٢٠ يونيو ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ٤١٠٠ سنة ٨٨ ق . وأيضا الدائرة ١٨ بتاريخ ١٧ أبريل ١٩٧١ في الاستئناف رقم ١٣٥ سنة ٨٢ ق ، وحكما آخر في التاريخ ذاته في الاستئناف رقم ٣٦٤٠ سنة ٨٧ ق ، وأيضا السهنورى في الوسيط ج ٦ ص ١٢٢٣ هامش ٥ وانظر ما تقدم في نية ١٧٣ ص ٨٩٠ من الجزء الاول من هذا المؤلف .

وقد أخذت بذلك محكمة النقض في حكيمها الصادرين بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٢ في الطعنين رقمي ٣٠٧ و ٣٠٨ سنة ٤١ ق وقد جاء فيهما أن الدعوى التي يقيمها المؤجر باخلاء العين المؤجرة بالاستناد الى أحد الأسباب المنصوص عليها في المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ هي دعوى بطلب فسخ عقد الايجار اي انهائه (مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٤٩٩ — ٨٨ وما بعدها) وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ في الطعن رقم ٢١٢ سنة ٤٢ ق) .

١٩٧١ في الاستئناف رقم ١٦٣٥ سنة ٨٧ ق بأن دعوى الاخلاء هي في حقيقتها دعوى فسخ عقد الايجار وتقدر قيمتها وفقا للمادة ٨/٣٧ مرافعات بالمقابل النقدي للمدة الباقية من العقد وهي في الدعوى الماثلة أقل من شهر أجرتها ٤ جنيهاً و ٢٥٠ مليماً ، فيكون الحكم فيها انتهائياً ولا يجوز فيه الاستئناف (٣٦) . وكان العقد الذي صدر بشأنه هذا

(٣٦) وجاء في أسباب حكمها قولها :

« وحيث انه من البين أن التفاصيل القانوني لدعوى الاخلاء انها في حقيقتها دعوى فسخ عقد الايجار المبرم بين المؤجر والمستأجر لتخلف احدهما عن الوفاء بها التزم به في العقد ، وقد اقيمت الدعوى المستأنفة بطلب اخلاء المستأنف (المستأجر) لتخلفه عن الوفاء بالايجار . وقد نص البند الرابع من عقد الايجار المبرم بين الطرفين في ١٦ يونيو ١٩٧٠ على انه اذا تأخر المستأجر في الوفاء بالاجرة كان للمؤجر الحق في أن يفسخ عقد الايجار دون التزام بأن يحصل على هذا الفسخ بحكم قضائي . ومؤدى ذلك ان الدعوى وقد رفعت بطلب الاخلاء للتأخير في الوفاء بالاجرة فانها تكون في حقيقتها دعوى فسخ الايجار مع اعمال الآثار المترتبة على هذا الفسخ ومنها الاخلاء .

« وحيث ان المادة ٨/٣٧ مرافعات تنص على انه اذا كانت الدعوى بطلب فسخ العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدي عن المدة الواردة في العقد ، فاذا كان العقد نفذ في جزء منه كان التقدير باعتبار المدة الباقية ، ولما كانت مدة العقد طبقاً لنص البند الثاني منه شهراً يتجدد بشهر آخر اذا لم يخطر احد الطرفين الاخر بالاخلاء ، ولما كان المقابل النقدي لهذه المدة هو ٤ جنيهاً و ٢٥٠ مليماً شهرياً طبقاً لنص العقد .

وحيث ان المادة ٤٧ مرافعات تنص على ان تختص المحكمة الابتدائية بالحكم ابتدائياً في جميع الدعاوى المدنية التي ليست من اختصاص المحكمة الجزئية ويكون حكمها انتهائياً اذا كانت قيمة الدعوى لا تتجاوز ٢٥٠ جنية .

وحيث ان قيمة الدعوى المستأنفة لا تتجاوز ٢٥٠ جنية وهي بذلك تدخل في نطاق النصاب الانتهائي للمحكمة الابتدائية ومن ثم فلا يجوز استئناف الحكم الصادر فيها ويتعين القضاء بعدم جواز الاستئناف .

وفي هذا المعنى أيضاً حكم آخر من الدائرة عينها وفي التاريخ ذاته في الاستئناف رقم ٣٦٤٠ سنة ٨٧ ق .

وفي هذا المعنى نقض مدني ٢٤ مارس ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٥٠٢ — ٨٠ وقد جاء فيه « ولما كان النزاع غير مبني في حقيقته على =

الحكم معقودا لمدة شهر واحد ومنصوص فيه على أن تمتد مدته من شهر الى آخر ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بالاخلاء ، ولم يكن أحدهما قد أخطر الآخر بذلك ، فبقيت مدة العقد الاتفاقية السارية وقت رفع الدعوى محددة بشهر واحد . وقضت محكمة النقض بالعكس من ذلك في الصورة العكسية ، أى في قضية كانت فيها مدة العقد الاتفاقية قد انتهت وسرت على العقد أحكام قانون ايجار الأماكن الخاصة بالامتداد القانوني الى أجل غير مسمى ، فقالت (في حكمها الصادرين بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٣ في الطعنين رقمي ٣٠٧ و ٣٠٨ سنة ٤١ ق) :

« ولما كان لا محل للقول بأن العقد اذا انتهت مدته يعتبر منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة استنادا الى حكم المادة ٥٦٣ مدنى أو بأنه قد تجدد بشروطه الأولى تجديدا ضميا لهذه الفترة اعمالا لأحكام المادتين ٥٦٣ و ٥٩٩ من هذا القانون ، ذلك لأن المادة ٥٦٣ المشار اليها خاصة بالحالات التى يكون الايجار فيها عقد دون اتفاق طرفيه عند

= مخالفة احكام القانون ١٩٤٧/١٢١ المذكور بالمعنى الذى تتطلبه المادة ١٥ منه ، فيخضع من أجل ذلك من حيث قابليته للطعن للقواعد القانونية وتكون هى الواجبة التطبيق بشأنه ، ولما كان مقتضى هذه القواعد أن يراعى عند تقدير قيمة الدعوى اجرة المدة الواردة فى العقد أو الباقى منها ، باعتبارها دعوى نسخ جزئى لعقد الايجار بالنسبة للجراج وفقا للمادة ٢/٢٨ مرافعات سابق ، ولئن كانت قيمة الدعوى على هذا الاساس لا تتجاوز ٢٥٠ جنيه الا انه وقد خلت الاوراق مما يفيد تمسك المطعون عليه بالدفع بعدم الاختصاص القيمى امام المحكمة الابتدائية قبل ابداء أى طلب أو دفاع فى الدعوى ، طبقا للمادة ١٣٢ من القانون المذكور بعد تعديلها بالقانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ المنطبق على واقعة الدعوى والذي جعل هذا الاختصاص غير متصل بالنظام العام ، وانما اقتصر المطعون عليه فى دفاعه على مجرد انكار انطباق القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ على واقعة الدعوى ، فان قضاء المحكمة الابتدائية فى الدعوى يكون قضاء انتهائها غير جائز استثنائه عملا بالمادة ٥١ من القانون المشار اليه وذلك ايا كان وجه الرأى فى هذا القضاء .

(أى ان الحكم عول فى تقدير قيمة الدعوى على مدة العقد الاتفاقية ولم يعتبر العقد غير مقدر القيمة) .

إبرامه على مدة . أو عقد لمدة غير معينة . أو تعذر اثبات المدة المدعاة . وهي حالات يكون المتعاقدان قد أغفلا فيها تحديد مدة للعقد ، أو عرضا للمدة ولكنهما لم يعيئنها ، أو اتفقا على مدة معينة وتعذر على أيهما اثباتها . فتدخل المشرع وبفسر ارادتهما بأن حملها على أنهما قد قصدا إلى انعقاد العقد للفترة المعينة لدفع الأجرة . أما حالة انتهاء المدة في العقود الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن فقد وضع لها المشرع حكما مغايرا بأن غرض في نصوصه الآمرة في تلك القوانين امتداد هذه العقود إلى مدة غير محدودة دون حاجة إلى توافق ارادة المتعاقدين على ذلك ، مما لا محل معه للاستناد في هذا الخصوص إلى حكم المادة ٥٦٣ الأنف ذكرها والتي جاءت مفسرة لارادة المتعاقدين ، كما أن المادة ٥٩٩ من القانون المدني إذ نصت على أنه « إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعا بالعين بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة . وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ » ، ومن ثم يعتبر إيجارا جديدا منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة » ، فأنها تكون قد أفادت أن تجديد العقد إنما يتم في هذه الحالة بتوافق الارادة الضمنية للطرفين وبذلك لا يسرى حكم هذه المادة على عقود الإيجار الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن التي لا يتوقف امتداد مدتها على توافق ارادة الطرفين الصريحة أو الضمنية على النحو السالف بيانه .

« لما كان ذلك فإن عقود إيجار الأماكن المشار إليها لا تنتهي بانتهاء مدتها بل تمتد تلقائيا إلى مدة غير محدودة امتدادا تنظمه أحكام قوانين إيجار الأماكن وتضع ضوابطه وتحكم آثاره على نحو يغير أحكام القانون المدني المتعلقة بالإيجار المنعقد لمدة معينة (م ٥٩٩ مدني) ، (٣٧) ، لما كان ما تقدم وكانت الدعوى التي يقيمها المؤجر باخلا

العين المؤجرة هي دعوى بطلب فسخ عقد الايجار (أى انهائه) يدور النزاع فيها حول امتداد العقد وكانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات تقضى بأنه « اذا كانت الدعوى بطلب فسخ عقد مستمر كان تقدير قيمتها باعتبار المقابل النقدي عن المدة الواردة في العقد . فاذا كان العقد قد نفذ في جزء منه كان التقدير باعتبار المدة الباقية . واذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة انقضى قادم النزاع على امتداد العقد اليها » ، مما مفاده أنه اذا كانت المدة الباقية من العقد المستمر أو المدة التي قام النزاع على امتداد العقد اليها مدة محدودة ، كان المقابل النقدي لهذه المدة محدودا ، وتكون دعوى فسخ العقد أو امتداده مقدرة القيمة بذلك المقابل المحدد . أما اذا كانت المدة الباقية من العقد أو المدة التي قام النزاع على الامتداد اليها غير محدودة ، فان المقابل النقدي لهذه المدة يكون غير محدد ويكون طلب فسخ العقد أو امتداده طلبا غير قابل لتقدير قيمته ، وتعتبر قيمة الدعوى به زائدة على مائتين وخمسين جنيها طبقا للمادة ٤١ من قانون المرافعات ، ومن ثم يكون الحكم الصادر فيها جائزا استثنائه .

« لما كان ما سلف جميعه وكان الحكم المطعون فيه قد جانب هذا النظر واعتبر أن عقد الايجار مثار النزاع قد تجدد وفقا لأحكام المادتين ٥٦٣ و ٥٩٩ مدنى ، ورتب على ذلك تقدير قيمة الدعوى بأجرة المدة التي تجدد اليها العقد وهي تقل عن مائتين وخمسين جنيها وقضى على هذا الأساس بعدم جواز الاستئناف ، فانه يكون بذلك قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن » .

= ٥٩٩ الخاصة بالتجديد الضمنى فيها يتعلق بايجار الاماكن التى يسرى عليها هذا القانون ، ولكنها لم تتعرض للعقود الممتدة امتدادا اتفاقيا طبقا لنصوصها .

وقضت بمثل ذلك أيضا في التاريخ ذاته في الطعن رقم ٨١ سنة ٤١ ق ٠ وفي الطعن رقم ٢٦٥ سنة ٤١ ق (مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٤٩٠ — ٨٧) وقد جاء فيه أنه اذا كانت الدعوى يدور النزاع فيها حول تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة ، وكان الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى المقرر قانونا يعتبر باطلا ، وكانت المادة ٣٧/٨ من قانون المرافعات تقضى بأنه اذا كانت الدعوى بطلب صحة أو ابطال عقد مستمر ، فان قيمتها تقدر باعتبار مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها ، وكان عقد الايجار موضوع النزاع — بعد انتهاء مدته — قد امتد تلقائيا الى مدة غير محدودة طبقا لأحكام قوانين ايجار الأماكن ، فمن ثم يكون المقابل النقدي لهذه المدة غير محدد ، وتكون الدعوى غير قابلة لتقدير قيمتها ، وبالتالي تعتبر قيمتها زائدة عن ٢٥٠ جنيه طبقا للمادة ٤١ مرافعات ويكون الحكم الصادر فيها جائزا استثنافه .

وكذلك في الطعن رقم ١٠٦ سنة ٣٨ ق بتاريخ ٢١ يونيه ١٩٧٣ (مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٩٥٣ — ١٦٥) حيث قالت « متى كان النزاع الذي ثار بين الطرفين أمام محكمة الموضوع ، وفصلت فيه المحكمة ، كان يدور حول اثبات حقيقة الأجرة الاتفاقية قبل اعمال التخفيض عليها ، وهو نزاع يتعلق بواقعة تخرج عن نطاق تطبيق أحكام قوانين الايجارات ، فتطبق عليها القواعد العامة ، واذا كانت الدعوى بتحديد الأجرة في العقود التي يسرى عليها الامتداد بمقتضى القوانين سالفة الذكر تعتبر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — غير مقدرة القيمة ، فان الحكم المطعون فيه اذ أخذ بهذا النظر لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه .

وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢١ ديسمبر ١٩٧٥ في الطعن رقم ٢٥٣ سنة ٤٢ ق ، ٢١ يناير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٣٤ لسنة ٤١ ق ، و ٤ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٤٥ سنة ٤١ ق ، وقد جاء

في هذا الحكم الأخير أن دعوى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية غير قابلة لتقدير قيمتها مادام العقد قد امتد تلقائيا بعد انتهاء مدته (٣٨) .

٣ — وفيما يتعلق بدعوى الامتداد يختلف الأمر بحسب ما اذا كان الامتداد محل المنازعة امتدادا الى مدة معينة بحكم العقد أو بحكم القانون المدني أم كان امتدادا الى أجل غير مسمى بحكم قانون ايجار الأماكن ، ففي هذه الحالة الأخيرة تكون قيمة المنازعة غير قابلة للتقدير ويكون الحكم الذي يصدر فيها قابلا للاستئناف . أما في الحالة الأولى ، فتقدر قيمة المنازعة بمقدار المقابل النقدي لمدة الامتداد المتنازع فيه المحددة بمقتضى العقد أو بحكم القانون المدني ، ويكون الحكم الذي

(٣٨) وانظر تعليقه ذلك و اشارته الى حكم نقض ٢٧ مارس ١٩٧٣ ، مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٤٩٠ — ٨٧^١ انظر ايضا نقض مدني ٢٥ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٥ سنة ٤٢ ق ، ونقض مدني ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ في الطعن رقم ٢١٢ سنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٦١ — ٣٩٣ .

وانظر ايضا استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ١٦ مارس ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ١٩٣٤ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه أن جميع عقود ايجار الاماكن تمتد بقوة القانون بعد انتهاء مدتها الاتفاقية ، ومن ثم يكون المقابل للمدة المحددة في العقد بعد امتداده غير محدد ، وتكون الدعوى بذلك غير قابلة للتقدير .

ويبدو أن هذا هو أيضا ما قصدته الدائرة ذاتها اذ قررت في عبارة مجملة في حكمها الصادر بتاريخ ١٨ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٩٩٩ سنة ٨٩ ق أن الدفع بعدم جواز الاستئناف لقلّة النصاب مردود بأن دعوى تخفيض الأجرة تعتبر من الدعاوى غير مقدرة القيمة وبالتالي ينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة الابتدائية ويكون حكمها قابلا للاستئناف .

وقضت بذلك أيضا محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ١٥ ايجارات) بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٤٥٢ سنة ٨٨ ق حيث قررت أنه من المستقر عليه قضاء أن عقود الإيجار المبتدة بحكم القانون تصبح ممتدة لمدة غير معينة ويصبح العقد بالتالي غير محدد القيمة ويجوز استئنافه .

يصدر فيها قابلا للاستئناف أو غير قابل له بحسب ما اذا كانت تلك القيمة تجاوز مائتين وخمسين جنيها أو لا تجاوزها (وذلك قبل رفع نصاب الاستئناف الى ٥٠٠ جنية بمقتضى القانون رقم ١٩٨٠/٩١) .

٣٠٩ - تطبيق القاعدة العامة على المطالبة بقيمة استهلاك المياه -

اعتبر القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ قيمة استهلاك المياه فى الأماكن الخاصة لأحكامه ملحقة بالأجرة ونظم الالتزام بها ! ، فصارت المطالبة بقيمة استهلاك المياه من المزايعات الإيجارية التى تدخل فى الاختصاص الاستثنائى للمحكمة الابتدائية وتخضع الأحكام الصادرة بشأنها للقواعد العامة فيما يتعلق بجواز الطعن فيها بالاستئناف أو عدمه . وتقضى القواعد العامة المشار إليها بأن العبرة فى ذلك بقيمة المبلغ المدعى به . ويأخذ إذا تضمنت الدعوى طلبات متعددة ناشئة عن أسباب قانونية مختلفة كان التقدير باعتبار قيمة كل منها على حدة (المادة ٣٨/١ مرافعات) . وتطبيقا لذلك إذا جمع المؤجر فى دعوى واحدة مطالبة عدة مستأجرين كل منهم بقيمة ما استهلكه من المياه ، تعين النظر فيما يتعلق بجواز استئناف الحكم الذى يصدر فى هذه الدعوى باعتبار قيمة المطلوب من كل مستأجر على حدة إذا كان مجموع المبالغ المطالب بها يجاوز النصاب الانتهائى للمحكمة (٣٩) لأن الدعوى تضمنت طلبات متعددة ناشئة عن أسباب قانونية مختلفة هى العلاقة الإيجارية المبرمة مع كل من هؤلاء المستأجرين على حدة (٤٠) .

ولا يسرى على المطالبة بقيمة المياه حكم المادة ٤٠ مرافعات الذى

(٣٩) استئناف القاهرة (الدائرة ١٥ إيجارات) بتاريخ ١٠ أبريل ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٣٤٣٢ سنة ٩١ ق .

(٤٠) فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٧٣٥ سنة ٨٩ ق .

يقضى بتقدير الدعوى بقيمة الحق المتنازع فيه كله ولو كان المطلوب جزءاً من هذا الحق ، اذ يشترط في ذلك أن تكون للسند الذى حصلت المنازعة في أصله قيمة في ذاته ، وليس للحق في قيمة المياه قيمة في ذاته ، وانما تحدد قيمته دورياً بنسبة ما يتم استهلاكه من مياه في كل فترة من الفترات المعينة لدفع تلك القيمة ، فلا يصح تقدير الدعوى المطلوب فيها قيمة استهلاك فترة معينة بقيمة الحق كله المتنازع في جزء منه (٤١) .

٣١٠ — تطبيق أحكام الطعن بالاستئناف في المنازعات الاجبارية التى يكون فيها الاستئناف جائزاً — ومتى كان الاستئناف جائزاً في منازعة اجبارية وفقاً لما تقدم ، وجب أن تراعى فيه جميع الأحكام العامة التى نص عليها قانون المرافعات في شأن الطعن بالاستئناف بوجه عام . ونكتفى بأن نعرض فيما يلى بعض التطبيقات في هذا الخصوص مستمدة من قضاء الاجارات ذاته :

١ — وجوب توقيع صحيفة الاستئناف من محام مقبول أمام محكمة الاستئناف على الأقل ، والا اعتبرت باطله (٤٢) ، ويجوز تصحيح هذه الصحيفة بتوقيع محام مقبول أمام محكمة الاستئناف اذا أمكن

(٤١) استئناف القاهرة ٧ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٧٣٥ سنة ٨٩ ق سالف الذكر وقد جاء فيه قوله : « ولا يستند الى أسامس قول المستأنفين ان المبالغ المطالب بها هي جزء من كل منازع فيه » « فنقتسدر الدعوى بقيمة هذا الكل طبقاً لنص المادة ٤٠ مرافعات ، ذلك انه يشترط لذلك أن يكون للسند الذى حصلت المنازعة في أصله قيمة في ذاته ، فان لم تكن هذه القيمة فان المنازعة فيه لا تؤثر على قيمة الدعوى ، ومن ثم فلا يصح اعتبار المطالبة ببلغ معين على انه قيمة استهلاك المياه في فترة معينة جزء من كل منازع عليه ، اذا كان النزاع يتناول اصل الالتزام بمقابل استهلاك المياه اذ ليس لهذا الالتزام قيمة محددة في ذاته .

(٤٢) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ اجارات بتاريخ ٦ يونيو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٩١٤ د سنة ٩٠ ق .

أن يتم ذلك قبل انقضاء ميعاد الاستئناف (٤٣) .

٢ — وجوب اعلان صحيفة الاستئناف في خلال ثلاثة أشهر من تاريخ ايداعها قلم الكتاب . وقد قضت بذلك محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ١٣) بتاريخ ١٦ أبريل ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ٤٢٥١ سنة ٨٨ ق حيث قالت : « ولما كان نص المادة ٧٠ مرافعات يعتبر الدعوى كأن لم تكن اذا لم يتم تكليف المدعى عليه بالحضور خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم الصحيفة الى قلم الكتاب ، وبعدها لا يكون المدعى أو المستأنف جديرا بالحماية ، وتقضى المحكمة بناء على هذا الدفع باعتبار الدعوى كأن لم تكن . وما يتبع من اجراءات أمام محكمة الدرجة الأولى

(٤٣) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٧٥١ سنة ٨٨ ق وقد جاء فيه أن المستأنف ضده دفع ببطلان صحيفة الاستئناف لعدم التوقيع عليها من أحد المحامين المقيدين أمام هذه المحكمة وقدم للتدليل على ذلك شهادة من نقابة المحامين بأن المحامي موقع الصحيفة المذكورة لم يكن في تاريخ توقيعه اياها مقيدا الا في جدول المحامين المشتغلين أمام المحاكم الابتدائية ، وقد طلب المستأنف رفض هذا الدفع استنادا الى أن المحكمة بهيئة سابقة أذنت لمحامي مقيد بالاستئناف بالتوقيع على عريضة الاستئناف ، ومن ثم استوفت شرائطها القانونية ، واصبح الدفع المذكور على غير أساس . وقالت محكمة الاستئناف في ذلك أنه وان كان القانون قد أجاز تصحيح الاجراء الباطل — ولو بعد التمسك بالبطلان — بأن يكمل البيان أو الشكل المصيب ، فان ذلك مشروط بأن يتم هذا التصحيح في الميعاد المقرر قانونا لاتخاذها . ومن المسلم أنه لا يعتمد الا بتاريخ الاجراء الصحيح . وحيث ان المادة ٨٧ من القانون رقم ١٩٦٨/٦١ المعدل بالقانون رقم ١٩٧٠/٦٥ قضت في فقرتها الثانية بأنه لا يجوز تقديم صفح الاستئناف أو تقديم صفح الدعاوى أمام محكمة القضاء الإداري الا اذا كانت موقعة من أحد المحامين المقررين امامها وربت الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة البطلان على اغفال توقيع أحد المحامين المقررين أمام محكمة الاستئناف . وحيث ان المادة ٢١٢ مرافعات تنص بأن ميعاد الطعن في حكم يبدأ من تاريخ صدوره ما لم ينص القانون على غير ذلك ، وتنص المادة ٢٢٧ على أن ميعاد الاستئناف أربعون يوما ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، وحيث أنه لما كان الثابت أن توقيع المحامي المقرر أمام محكمة الاستئناف في صحيفة الاستئناف المذكورة لم يتم الا بعد انقضاء ميعاد الاستئناف ، فانه يتعين قبول الدفع المذكور .

فانه يتبع أمام محكمة الدرجة الثانية عملاً بنص المادة ٢٢٠ مرافعات» (٤٤) . وقالت المحكمة (الدائرة ١٢ ايجارات) في ذلك بتاريخ ٢٥ أبريل ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٢١٨ سنة ٨٩ ق أنه لا يجدى المستأنف في هذه الحالة القول بأن عدم الاعلان خلال ثلاثة الأشهر المذكورة كان نتيجة سوء نية المستأنف ضده وزوجته والمحضر الذى كان مكلفا الاعلان والذى أثبت أنه بالسؤال عن المراد اعلانه قررت زوجته السيدة أنه ترك بيت الزوجية ، اذ أن هذا لا ينفى أن المستأنف ضده لم يعلن بصحيفة الاستئناف فى الموعد المنصوص عليه فى المادة ٧٠ مرافعات ولا يهم السبب فى عدم اجراء الاعلان . وقضت الدائرة ذاتها بمثل ذلك فى حكم آخر بتاريخ ٢٥ أبريل ١٩٧٤ أيضا فى الاستئناف رقم ٦٤٧ سنة ٨٧ ق وكان موضوعه طلب اخلاء العين المؤجرة لترك المستأجر اياها الى أشخاص آخرين ، وفى حكم ثالث بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٤٠٨٢ سنة ٨٩ ق كان موضوعه طلب فسخ عقد الايجار ، فقررت المحكمة أن موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة وأن اعتبار الاستئناف كأن لم يكن بالنسبة الى أحد المستأنف عليهم بسبب عدم اعلانه بصحيفته فى الميعاد سالف الذكر يجعله كأن لم يكن بالنسبة الى جميع المستأنف عليهم (وذلك بخلاف قضية أخرى كان موضوعها طلب تعديل القيمة الاجارية ، هاعتبرت الدعوى قابلة للتجزئة وقضى باعتبار الاستئناف كأن لم يكن بالنسبة فقط الى من لم يعلن بصحيفته فى الميعاد المذكور) (٤٥) .

(٤٤) وفى هذا المعنى أيضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٠ يونيه ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٣٠٤ سنة ٩٠ ق ، وحكم آخر بتاريخ ٢٥ مارس ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٥٢٢٦ سنة ٩١ ق .

(٤٥) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٤ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٣٥١ سنة ٩٠ ق وقد قضى بعدم قبول استئناف بعض المستأنفين لرغعه بعد الميعاد وبقبول استئناف بعضهم لرغعه فى الميعاد ولكون موضوع الاستئناف وهو تقدير القيمة الاجارية قابل للتجزئة .

٣ - وجوب مراعاة أحكام قانون المرافعات الذى صدر فى ظله الحكم القطعى الصادر قبل الفصل فى الخصومة كلها والمنهى لجزء منها حيث قد اختلف فى هذا الشأن حكم قانون المرافعات الحالى عن حكم قانون المرافعات السابق . فقد كانت المادة ٣٧٨ من القانون السابق تقضى بأن الأحكام التى تصدر قبل الفصل فى موضوع الدعوى ولا تنتهى بها الخصومة كلها أو بعضها لا يجوز الطعن فيها الا مع الطعن فى الحكم الصادر فى الموضوع سواء أكانت تلك الأحكام قطعية أم متعلقة بالاثبات أو بسير الاجراءات ، انما يجوز الطعن فى الحكم الصادر بوقف الدعوى وفى الأحكام الوقتية والمستعجلة قبل الحكم فى الموضوع .

ثم قضت المادة ٢١٢ مرافعات جديد بأن « لا يجوز الطعن فى الأحكام التى تصدر أثناء سير الدعوى ولا تنتهى بها الخصومة الا بعد صدور الحكم المنهى للخصومة كلها ، وذلك فيما عدا الأحكام الوقتية والمستعجلة والصادرة بوقف الدعوى والأحكام القابلة للتنفيذ الجبرى » ، فأصبحت الأحكام القطعية التى تصدر قبل الفصل فى الموضوع بعد بدء العمل بقانون المرافعات الحالى لا يجوز استئنافها الا بعد صدور الحكم المنهى للخصومة كلها ولو أنهت هى جزءا من الخصومة ، ولا يستثنى من ذلك الا أربعة أنواع من الأحكام التى أوردها نص المادة ٢١٢ سالفه الذكر ، (ومن بينها الأحكام القابلة للتنفيذ الجبرى) ، فى حين أن تلك الأحكام لو صدرت قبل بدء العمل بالقانون الجديد كان يجوز أن يطعن فيها على استقلال دون انتظار صدور الحكم المنهى للخصومة كلها ، بل كان يتعين أن يقام ذلك الطعن فيها خلال المدة المعينة للطعن فى الأحكام من تاريخ صدورها .

وتطبيقا لذلك قضت محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ١٥) بتاريخ ١٤ مارس ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٨٣٩ سنة ٨٧ ق بأن الحكم الصادر فى ٢٢ فبراير ١٩٦٥ برفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة

بنظر الدعوى وقبل الفصل في الموضوع بندب مكتب خبراء وزارة العدل لانتداب أحد خبرائه الهندسيين لبيان ما اذا كان المستأنف عليه قد خالف البند الثالث من العقد وأقام مبانى على العين المؤجرة باعتبار أنها مؤجرة أرضاً فضاء من عدمه وما نوع هذه المبانى ان وجدت اذا كان لم يطعن فيه في حينه وفي الميعاد المقرر للطعن في الأحكام ، فان الطعن في الحكم الذى أنهى الخصومة كلها بعد ذلك بتاريخ ٢٦ يناير ١٩٧٠ لا يشمل ، اذ يكون ذلك الحكم الأول الذى فصل في جزء من الخصومة وهو الجزء المتعلق باختصاص المحكمة أو عدمه المؤسس على أن العين المؤجرة أرض فضاء أم لا قد حاز قوة الأمر المقضى بمجرد انقضاء ميعاد الطعن فيه منذ سنة ١٩٦٥ وفقاً لحكم المادة ٣٧٨ مرافعات سابق ويتعين على محكمة الاستئناف عند نظر الطعن المرفوع اليها عن الحكم التالى الذى أنهى باقى الخصومة في سنة ١٩٧٠ أن تتقيد بما أثبتته وأن تفصل في الاستئناف المعروض عليها عن هذا الحكم الأخير على أساس ما ثبت في الحكم الأول من كون العين المؤجرة أرضاً فضاء أم لا .

وقضت الدائرة ذاتها بمثل ذلك في ظل تقنين المرافعات الحالية تطبيقاً للمادة ٢١٢ منه المقابلة للمدة ٣٧٨ مرافعات سابق (حيث اعتبرت الحكم الصادر من المحكمة الجزئية بعدم اختصاصها قيمياً بنظر الدعوى وبإحالتها اياها الى المحكمة الابتدائية بعد أن رفضت دفعاً بعدم اختصاصها ولائياً ونوعياً كان مبنياً على أن محل الايجار أرض بما عليها من مبان ، مما يدخل في اختصاص المحكمة الابتدائية الاستثنائية وأقامت رفضها هذا الدفع على ما ثبت لها من أن محل الاجارة أرض فضاء بقطع النظر عما أقامه عليها المستأجر من منشآت واعتبرت محكمة الاستئناف أن حكم المحكمة الجزئية سالف الذكر قد أنهى الخصومة أمامها ولو أنه لم يحسم النزاع في أصل الحق ، وأنه كان يجب الطعن فيه على استقلال ، وأنه صار نهائياً فيما قضى به من اعتبار محل الاجارة أرضاً

غضاء لعدم حصول الطعن فيه في الميعاد القانونى من تاريخ صدوره (٤٦) .

وكذلك قضت دائرتها الحادية عشرة في الاستئناف رقم ٢٣٧٨ سنة ٨٧ ق اعمالا لأحكام المادة ٢١٢ مرافعات جديد بأنه اذا قضت المحكمة في دعوى طلب تخفيض الأجرة ورد الفروق المتجمدة بالتخفيض ويندب خبير لحساب تلك الفروق تمهيدا للحكم بها ، فان حكمها بتخفيض الأجرة يتعين الطعن فيه بالاستئناف على استقلال وفي الميعاد المقرر لذلك من تاريخ صدوره ودون انتظار الحكم القاضى برد الفروق ، ولو أنه لم يمه الخصومة كلها ، لان المادة ٢١٢ سالفه الذكر قد استثنت من المبدأ الذى قررته وهو عدم جواز الطعن في الأحكام الفرعية الا مع الطعن في الحكم المنهى للخصومة كلها أربعة أنواع من الأحكام هى الأحكام الوقتية والأحكام المستعجلة والأحكام الصادرة بوقف الدعوى

(٤٦) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٧ يناير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٠٨٠ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه قوله :

(أولا) — دار النزاع حول نوع العين المؤجرة المتنازع عليها أمام محكمة الوايلى الجزئية التى رفعت الدعوى اليها ابتداء ، وقد عرضت له تلك المحكمة في أسباب الحكم الصانر منها في ١٣ فبراير ١٩٧٢ بتقريرها ان هذه الارض هى أرض فضاء تخرج عن نطاق تطبيق القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ وكان تقريرها هو العلة التى اتبنت عليها حكمها برفض النفع المبدى من المستأنف بعدم اختصاصها ولائيا ونوعيا وبعدم اختصاصها قيبيا . ومن ثم يكون ذلك القضاء — متى أصبح نهائيا — مانعا من التنازع بين طرفى الخصومة في هذه المسألة بعد ذلك .

(ثانيا) — الاحكام المنهية للخصومة كلها هى الاحكام التى تنتهى بها الخصومة بالفعل أمام المحكمة التى اصدرت الحكم ايا كان نوع هذه المحكمة او درجتها ، وقد تكون هذه الاحكام موضوعية تحسم اصل الحق موضوع الدعوى ، او احكاما فرعية تنهى الخصومة ولا تحسم النزاع في اصل الحق كالحكم بعدم اختصاص المحكمة او بعدم قبول الدعوى او ببطلان صحتها ، وترتبيا على ذلك يكون الحكم الصادر من محكمة الوايلى الجزئية منهيًا للخصومة كلها أمام تلك المحكمة ، فيجوز الطعن فيه على استقلال .

والأحكام القابلة للتنفيذ الجبرى ، ولأن الحكم بتخفيض الأجرة هو من الأحكام القابلة للتنفيذ الجبرى ، فإذا كان المؤجر لم يستأنفه في حينه فقد تحصن التخفيض الذى قضى به ، وصار متعينا على محكمة الاستئناف عند نظر الاستئناف المرفوع اليها عن الحكم القاضى برد الفروق المتجمدة أن تفصل فيه على أساس أن تلك الأجرة المخفضة الذى أصبح تخفيضها نهائيا (٤٧) .

٤ — وجوب قصر تدخل الغير فى الاستئناف على تدخل الانضمام الى أحد طرفى الخصومة دون التدخل الهجومى أو تدخل الاختصاص (٤٨) .

٥ — وجوب الاحالة الى المحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار المؤجر فى حالة قضاء المحكمة الاستئنافية بعدم اختصاص المحكمة الابتدائية المستأنف حكمها محليا (٤٩) .

(٤٧) وقضت بمثل ذلك ايضا محكمة استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٦ يونيه ١٩٧٤ فى القضية رقم ٨٠٥ سنة ٩٠ ق وجاء فى حكمها قولها :

« وحيث ان الثابت من طلبات المستأنف ضده امام محكمة الدرجة الاولى انه طلب تحديد الاجرة القانونية لعين النزاع كما طلب رد فروق الاجرة المدفوعة بالزيادة . وبجلسة ١٨/١٠/١٩٧٢ قضت المحكمة بتحديد الاجرة وبالزام المدعى عليه بالمصروفات ، وهذا الحكم أنهى الخصومة كلها بالنسبة لهذا الطلب ويتعين استئنافه فى الموعد المنصوص عليه فى القانون ، والا سقط الحق فى استئنافه . ولما كانت المستأنفة قد تراخت فى استئناف الحكم الصادر بجلسة ١٩ اكتوبر ١٩٧٢ الذى كان يستتبع استئناف الحكم الصادر قبله بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٦٩ فان حقها فى الاستئناف يكون قد سقط بالنسبة لهذين الحكمين ويتعين الحكم بهذا السقوط .

(٤٨) انظر تطبيقا لذلك فى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٠ يونيه ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٥٠٨ سنة ٨٩ ق .

(٤٩) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٠ يونيه ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥٧٠٠ سنة ٩٠ ق .

٦ — وجوب الاعلان الى رجال القوات المسلحة بوساطة النيابة العامة الى الادارة القضائية المختصة بالقوات المسلحة وفقا للمادة ١٣/٦ من قانون المرافعات ، والا وقع باطلا بالنسبة الى من حصل اعلانه منهم بالطرق العادية (٥٠) .

٣١١ — الطعن بالنقض في احكام الاستئناف الصادرة في المنازعات الاجارية — كل ما تقدم من صعوبات ومن خلافات يقتصر امره على جواز الطعن بالاستئناف في الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية في المنازعات الاجارية أو عدمه ، ولا يتعداه الى جواز الطعن بالنقض في أحكام محاكم الاستئناف الصادرة في شأن هذه المنازعات اذ أن جميع هذه الأحكام ولو كانت صادرة بجواز الاستئناف أو بعدمه تقبل الطعن فيها بطريق النقض متى توافر في أيها سبب من أسباب النقض التي نص عليها قانون المرافعات في المادتين ٢٤٨ و ٢٤٩ (٥١) .

٣١٢ — أيجوز الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة من محكمة النقض اذا وقع فيها ما يستوجب نقض الحكم الصادر من محكمة الاستئناف — يثير هذا السؤال مسألة عامة تتعلق بجواز الطعن بالنقض في أحكام محكمة النقض بوجه عام ، وهي وان لم تكن مسألة خاصة بتطبيق قانون ايجار الأماكن قد أثيرت فعلا لأول مرة في طعنين بالنقض متعلقين بمنازعات ايجارية ، هما الطعنان رقم ٣٦٠ سنة ٤٤ ق ورقم

(٥٠) نقض مدنى ٢٢ ديسمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١١٧٨ سنة ٥٢ ق ، استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٠ يونيه ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٥٨٥ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه أن الطعن فى قرار لجنة تحديد القيمة الاجارية قابل للجزئة ، فلا يؤثر بطلان الاعلان الحاصل بالطرق العادية الى احد رجال القوات المسلحة على صحة الاعلان الحاصل الى غيره من الخصوم ولا يجوز لهؤلاء التمسك بذلك البطلان .

(٥١) نقض مدنى ٦ مارس ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٣٦٩ — ٥٨ .

٧٧٠ سنة ٤٤ ق ، لذلك رأينا أن نعرض هنا لهذه المسألة مع بيان وجهتي النظر فيها .

كانت محكمة النقض قد عرض عليها طعنان سابقان عن حكيم استئنافيين غصلا في منازعتين ايجاريتين . وفي أثناء نظر الطعنين المذكورين صدر من محكمة الاستئناف حكمان آخران متعلقان بوحداث أخرى من المبنيين اللذين توجد فيهما الوحدتان اللتان صدر في شأنهما حكما الاستئناف الأولان اللذان طعن فيهما بالنقض ، ولم يطعن في حكمي الاستئناف الحديثين ، فحازا قوة الأمر المقضى .

فلما جاء دور نظر الطعنين المومى اليهما أمام محكمة النقض : طلب اليها أن تأذن في تقديم حكمي الاستئناف الحديثين اللذين حازا قوة الأمر المقضى ليكونا تحت نظرها باعتبارهما حكيم نهائيين لا يجوز القضاء على خلافهما ، ولكن محكمة النقض التفتت عن هذا الطلب ، وقضت في الطعنين على خلاف دينك الحكيم الاستئنافيين النهائيين ، مخالفة بذلك حكم المادة ١٠١ من قانون الاثبات التى توجب على جميع الهيئات القضائية احترام قوة الأمر المقضى .

فاضطر المحكوم ضدهم الى البحث عن وسيلة توصلهما الى تصحيح هذا الخطأ الذى وقع في الحكيم المومى اليهما ، ومن هنا وضعت مسألة جواز الطعن بالنقض في أحكام محكمة النقض على بساط البحث .

وأول ما يسترعى النظر في هذا البحث أن المشرع نص على طريق خاص لعلاج الأخطاء المادية البحتة التى تقع في الأحكام ، فغول في المادة ١٩١ مرافعات المحكمة التى يقع في حكمها خطأ مادي بحت كالخطأ الكتابى أو الحسابى أن تتدارك ذلك وأن تتولى بنفسها تصحيح ذلك

الخطأ ، وأنه لم ينص على مثل ذلك بالنسبة الى الأخطاء غير المسادية التي تقع في هذه الأحكام . اعتمادا منه على امكان تصحيح هذا النوع الأخير من الأخطاء بالالتجاء الى طرق الطعن في الأحكام ، سواء منها طرق الطعن العادية أو طرق الطعن غير العادية (٥١مكرر) .

ولكن ماذا يكون الحل اذا استعلقت طرق الطعن كلها وفقا للقواعد العامة ؟

نص المشرع على حلول أخرى في حالات معينة ، وترك غيرها دون نص .

فمن الحالات التي نص على حل لها الحالة المنصوص عليها في

(٥١مكرر) انظر في تطبيق حكم المادة ١٩١ مرافعات نقض مدني ١٧ مارس ١٩٨٢ في الطعون أرقام ١٣١٨ سنة ٥١ و ١٥١٨ سنة ٥١ ق و ١٩١٩ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن نص المادة المومي اليها « يدل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على أن الاصل الا سبيل الى الفاء أحكام القضاء أو تعديلها الا بسلوك طرق الطعن المقررة في القانون ، وأجازت المادة ١٩١ مرافعات استثناء من هذا الاصل وللتيسير — الرجوع الى المحكمة التي أصدرت الحكم ، وقصرت ذلك على تصحيح ما عساه أن يقع في منطوق الحكم أو مدوناته من أخطاء مادية بحتة كتابية وحسابية . ويشترط أن يكون لهذا الخطأ المادي أساس في الحكم يدل على الواقع الصحيح فيه في نظر الحكم ، بحيث يبرز هذا الخطأ واضحا اذا ما قورن بالامر الصحيح الثابت فيه ، حتى لا يكون التصحيح ذريعة للرجوع عن الحكم والمساس بحجيته ، ذلك أن مفهوم هذا النص قاطع في أن الأخطاء غير المادية لا يجوز الرجوع في شأنها الى ذات المحكمة التي أصدرت الحكم ، اذ فيه ابتداء لطريق من طرق الطعن لم ياذن به الشارع ، لما كان ذلك وكان الثابت من النسخة الاصلية للحكم أن محكمة الاستئناف اعترت الاستئناف مرفوعا من شخصين على خلاف الواقع الحقيقي الثابت من صحيفته ، وكان الخطأ الذي وقعت فيه ليس من الأخطاء المادية البحتة وانما هو فهم خاطيء للواقع لا يجوز الرجوع فيه لذات المحكمة ولا سبيل لتصحيحه الا بالطعن الذي رسمه القانون ، فان قرار التصحيح يكون باطلا لتجاوز محكمة الاستئناف حقها المنصوص عليه في القانون فضلا عن بطلان الحكم المطعون فيه لاغفاله بيانا جوهريا هو اسم أحد المستأنفين بما يوجب نقض الحكم المطعون فيه وقرار تصحيحه دون حاجة لبحث باقى اسباب الطعن .

المادة ٢٢١ مراعات اذ أجاز استئناف الأحكام الصادرة بصفة انتهائية من محاكم الدرجة الأولى بسبب وقوع بطلان في الحكم أو بطلان في الاجراءات أثر في الحكم .

وظاهر أن المشرع عالج في هذا النص حالة الحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى بصفة نهائية ، أى غير قابل للاستئناف ، اذا وقع فيه بطلان ، بأن فتح للطعن فيه باب الاستئناف بصفة استثنائية ، بعد أن كان مستغلقا وفقا للقواعد العامة .

ومن هذا القبيل أيضا نص المادة ١٤٧/٢ مراعات الذى أجاز به للخصم الذى يصدر ضده حكم من محكمة النقض اشترك في اصداره مستشار فقد الصلاحية لذلك ، أن يطعن في هذا الحكم لدى محكمة النقض طالبا الغاء واعادة نظر الطعن أمام دائرة أخرى .

فاذا سككت المشرع في غير هاتين الحالتين عن علاج الأخطاء غير المادية التى تقع في الأحكام غير القابلة للطعن وفقا للقواعد العامة ، فهل يعتبر بذلك أنه قصد الإبقاء على تلك الأخطاء في الأحكام التى وقعت فيها وتكريسها رغم حرصه على أن تعتبر الأحكام عنوانا للحقيقة ؟

لا شك في أنه يتعين تنزيه المشرع عن مثل هذا القصد ، واذن نكون بصدد حالة لم يضع لها المشرع حلا ، أو حالة مسكوت عنها قانونا تشكل ثغرة في التشريع ، ويتعين بالتالى الالتجاء في ايجاد حل لها من طريق المصادر الاحتياطية التى تشير اليها المادة الأولى من التقنين المدنى وهى العرف ثم مبادئ الشريعة الاسلامية ثم القانون الطبيعى وقواعد العدالة .

فاذا نظرنا الى العرف وجدنا كثيرا من السوابق القضائية التى رجعت فيها الدوائر الجنائية لمحكمة النقض عن أحكام لها وقعت فيها

أخطاء غير مادية لتصحيح تلك الأخطاء (٥٢) . وقد سجل الفقه هذا العرف القضائي (٥٣) . وصرح الدكتور محمود مصطفى بأن محكمة النقض كثيراً ما رجعت عن قضائها بناء على تظلم المحكوم عليه كلما رأت في هذا تحقيقاً لحسن سير العدالة (٥٤) .

وإذا كانت الدوائر الجنائية لمحكمة النقض والشرح الذين أيدوها قد سموا الرجوع عن حكم محكمة النقض في هذه الحالات سحبا للحكم ، فقد كان ذلك جرياً مع ما ورد في هذا الشأن في المذكرة الايضاحية لتقنين المرافعات السابق الصادر في سنة ١٩٤٩ (أى قبل عام واحد من أسبق الأحكام الجنائية المشار إليها آنفاً) تعليقا على المادة ٣١٤ منه المقابلة للمادة ١٤٧ من تقنين المرافعات الحالي ، اذ جاء في تلك المذكرة « أن عمل القاضي في الأحوال المتقدمة — وهي أحوال عدم صلاحيته لنظر الدعوى — ولو باتفاق الخصوم يقع باطلا بحيث يجوز الطعن فيه بطرق الطعن المقررة ، وزيادة في الاطيان والتحوط لسمعة القضاء نص على أنه اذا وقع هذا البطلان في حكم صدر من محكمة النقض ، جاز للخصم أن يطلب منها سحب الحكم واعادة نظر الطعن ، وهذا استثناء من الأصل العام الذى يجعل أحكام محكمة النقض بمنجى من الطعن » .

يبين من ذلك أن ما جرى به العرف في الدائرة الجنائية لمحكمة

(٥٢) انظر من هذا القبيل نقض جنائي ٣١ مارس ١٩٥٠ مجموعة احكام النقض الجنائية س ١ ص ٤٤٦ ، ٤ ديسمبر ١٩٦٢ المجموعة ذاتها س ١٣ ص ٨٢٤ ، ٢٧ فبراير ١٩٦٨ المجموعة ذاتها س ١٩ ص ٢٨٨ ، ٢٩ أبريل ١٩٦٨ المجموعة ذاتها س ١٩ ص ٤٨٦ .

(٥٣) انظر على زكى العرابى في الاجراءات الجنائية ص ٣٣٨ .

(٥٤) محمود مصطفى في الاجراءات الجنائية الطبعة العاشرة ص

النقض من سحب الأحكام الخاطئة يفترض وقوع بطلان في هذه الأحكام واستغراق كل طريق آخر لتصحيحها ، فیتعین سحبها بناء على ما وقع فيها من بطلان ، أى الغاؤها بواسطة المحكمة نفسها التى أصدرتها وإعادة النظر فى موضوعها تصحيحا لما وقع فيها من خطأ •

هذا هو الطريق الذى سار عليه عرف الدوائر الجنائية لمحكمة النقض فى تصحيح الأخطاء غير المادية التى تقع فى أحكامها • ولئن سمى سحبها فهو فى واقع الأمر لا يعدو أن يكون الغاء بسبب ما وقع فى الحكم من بطلان ، تصحيحا لما وقع فيه من خطأ • ولا يهم أن يسمى سحباً أو الغاء أو تصحيحاً أو نقضاً أو غير ذلك • كما لا يهم أن يوصف رفع طلبه الى المحكمة بأنه التماس أو طعن بالنقض أو دعوى بطلان مبتدأة ، طالما أن المقصود به واضح ، وهو تدارك ما وقع فى الحكم من خطأ غير مادی بواسطة المحكمة ذاتها التى أصدرت الحكم الذى وقع فيه هذا الخطأ • ومن المسلم أن الدائرة الجنائية قد لجأت الى هذا الطريق لتصحيح الأحكام دون سند من نص مباشر عليه فى القانون، وإنما استندت فى ذلك الى قواعد العدالة باعتبار أن سحب الأحكام أمر لم يرد عليه نص فى القانون فيرجع فى شأنه الى قواعد العدالة •

والعدالة واحدة لا تتجزأ ، فما تراه الدوائر الجنائية محققا لحسن سير العدالة لا يمكن أن ينقلب الى عكسه فى نظر الدوائر المدنية •

وحتى لو فرضنا أنه لم يوجد عندنا مثل هذا العرف — خلافا للواقع الذى تقدم اثباته — فإنه يتعين الرجوع فى هذه الحالة وفقا للمادة الأولى من التقنين المدنى سالفه الذكر الى مبادئ الشريعة الإسلامية ، وقد درج فقهاء المسلمين على وجوب تصحيح الأخطاء التى تقع فى الأحكام ، ومن المأثور فى هذا الشأن قول الخليفة عمر بن الخطاب رضى الله عنه فى رسالته الى أبى موسى الأشعرى : « ولا يمنعك قضاء قضيت فيه اليوم ، فراجعت فيه رأيك ، فهديت فيه لرشدك ، أن تراجع

فيه الحق . فان الحق قديم لا يبطله شيء ، ومراجعة الحق خير من التماذى فى الباطل » (٥٥) .

وحتى اذا صرفنا النظر عن هذين المصدرين الأولين من مصادر القانون الاحتياطية واقترضا أننا لا نجد فى العرف ولا فى مبادئ الشريعة الاسلامية حلا لهذه المسألة التى سكنت عنها التشريع ، فان المصدر الاحتياطى الثالث وهو مبادئ القانون الطبيعى وقواعد العدالة يمكن أن يمدنا بهذا الحل .

فبالإضافة الى ما تقدم من أن قواعد العدالة هى التى حملت الدوائر الجنائية لمحكمة النقض على سحب أحكامها الخاطئة ، فان مبادئ القانون الطبيعى هى أيضا تشير بذلك . ومن المسلم أن مبادئ القانون الطبيعى يمكن استنباطها من مقارنة الشرائع .

وباستقراء الشرائع الحديثة نجد اتجاها فيها نحو اجازة تصحيح الأخطاء غير المادية التى تقع فى أحكام محكمة النقض (٥٦) .

(٥٥) اعلام الموقعين ج ١ ص ٧١ ، البدائع ج ٣ ص ٩ ، ضياء شيت خطاب فى المرافعات العراقية ، بغداد سنة ١٩٦٧ ص ٤٨٥ .

(٥٦) فمن هذا القبيل ما نص عليه تقنين المرافعات العراقى الحديث الصادر فى سنة ١٩٦٩ فى المادة ٢١٩ منه التى تقضى بأن لا يجوز الطعن فى قرارات محكمة التمييز « محكمة النقض » الا من طريق طلب تصحيح القرار ، ولا يقبل الطعن الا بالنسبة للقرارات التمييزية المصنقة للحكم والقرارات الصادرة بنقضه اذا فصلت فى الدعوى موضوع لطعن طبقا لما هو مبين فى المادة ٢١٤ من هذا القانون عندما يتوفر سبب من الاسباب الآتية :

١ — اذا كان طالب التصحيح قد اورد فيها قدمه لمحكمة التمييز سببا من الاسباب القانونية التى تؤدى الى نقض الحكم أو تصديقه واغفلت المحكمة تدقيقه والبت فيه فى قرارها التمييزى .

٢ — اذا كان القرار التمييزى قد خالف نصا صريحا فى القانون .

٣ — اذا كان القرار التمييزى يناقض بعضه بعضا أو يناقض قرارا =

ويبين مما تقدم أنه لا يمكن أن ينسب إلى المشرع أنه قصد الإبقاء على الأخطاء غير المادية التي تقع في أحكام محكمة النقض مع حرصه على أن تعتبر الأحكام عموماً وفي مقدمتها أحكام محكمة النقض عنواناً للحقيقة ، وأنه إذا كان لم يورد نصاً يجيز تصحيح هذه الأخطاء كالنص الذي رسم فيه طريق تصحيح الأخطاء المادية التي تقع في الأحكام بوجه

= سابقاً لمحكمة التمييز صادراً في نفس الدعوى دون أن يتغير الخصوم فيها ذاتاً وصفة .

ومن الشرائع الغربية الحديثة التي أخذت بذلك أيضاً تقنين المرافعات البلجيكي الصادر في ١٠ أكتوبر ١٩٦٧ والذي نص في مادتيه ١١١٢ و ١١١٤ اللتين عمل بهما ابتداء من أول يناير ١٩٦٩ على أن لمحكمة النقض بناء على طلب المحكوم ضده أن تسحب حكمها الذي وقع نفيه بطلان بسبب عدم صحة إعلان المظعون ضده .

ويؤيد الفقه الحديث هذا الاتجاه ، ومن أحدث ما كتب في هذا الشأن ما جاء في مؤلف الدكتور فتحى والى في « مبادئ قانون القضاء المدني » الطبعة الثانية سنة ١٩٧٥ ص ٦٧٦ نبذة ٣٨٩ بعنوان الطعن في حكم النقض حيث يقول :

« لا يقبل الحكم الصادر من محكمة النقض الطعن بأي طريق . ولكن هل يجوز رفع دعوى أصلية ببطلانه ؟ ذهب البعض إلى عدم جواز هذا على أساس عدم تصور أن محكمة النقض تصدر حكماً معيباً يعيب بغير رفع هذه الدعوى وعدم وجود محكمة أعلى من محكمة النقض يمكن رفع الدعوى أمامها ولكن الرأي الغالب هو أنه يمكن رفع دعوى بطلان أصلية ضد حكم النقض .

« وقد أشار المشرع المصري إلى حالة صدور حكم النقض مع توافر عدم الصلاحية في أحد المستشارين الذين أصدروا الحكم (المادة ٢/١٤٧ مرافعات) . ولكن ليس هذا هو السبب الوحيد . فيمكن الطعن لأي سبب من الأسباب التي يجوز من أجلها رفع دعوى بطلان أي حكم . وترفع دعوى البطلان أمام محكمة النقض ، وتظهرها نفس الدائرة التي أصدرت الحكم المظعون فيه . فإذا قبلتها ألغت الحكم وأحالت الطعن الذي صدر فيه الحكم الباطل إلى دائرة أخرى لنظره (المادة ٢/١٤٧ مرافعات) ، ولا تخضع دعوى البطلان الأصلية لأي ميعاد قيمتها في أي وقت » .

وقد أشار المؤلف في ذلك إلى العديد من مراجع الفقه الإبطالي الحديث .

عام (المادة ١٩١ مرافعات) ، فان ذلك يشكل قصورا في التشريع
يوجب الرجوع الى المصادر الاحتياطية للقانون وهى العرف ومبادئ
الشريعة الاسلامية والقانون الطبيعى والعدالة والقانون المقارن ، وهى
كلها تشير بوجوب تصحيح الأحكام التى وقعت فيها أخطاء غير مادية
بواسطة الهيئة التى أصدرتها سواء سمى التصحيح سحبا أو الغاء
أو نقضا أو اعادة نظر أو تصحيحا ، وسواء سميت طريقته طعنا
بالنقض أو دعوى بطلان مبتدأة ، وأيما كان نوع الخطأ غير المادى الذى
وقع فى الحكم .

غير أن مشرنا قد اختص نوعا معينا من الأخطاء غير المادية اذا
وقع فى حكم نهائى غير قابل لأى طعن اذ أتاح للمحكوم ضده فى هذه
الحالة بصفة استثنائية فرصة تصحيحه من طريق الطعن فيه بالنقض
نظرا لجسامة هذا الخطأ ولما فيه من مساس بقدرسية الأحكام السابقة
وبقوة الأمر المقضى ، حيث نص فى المادة ٢٤٩ مرافعات على أن
« للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة النقض فى أى حكم انتهائى ، أيا
كانت المحكمة التى أصدرته ، فصل فى نزاع خلافا لحكم آخر سبق أن
صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضى » .

وقد أورد المشرع هذا النص عقب القاعدة العامة التى أوردها
فى المادة ٢٤٨ والتى تقصر الطعن بالنقض على أحكام محاكم الاستئناف
ولأحد سببين اثنين هما مخالفة القانون والبطلان ، وقصد به أن
يستثنى من تلك القاعدة احدى صور مخالفة القانون وهى مخالفة قوة
الأمر المقضى ، نظرا لما لها من خطورة خاصة تتعلق بقدرسية الأحكام ،
تلك القدسية التى جعلها المشرع أسمى من النظام العام ذاته .

فنص على هذا الاستثناء فى المادة ٢٤٩ مرافعات بأن جعل الطعن
بهذا السبب فقط (أى بسبب مخالفة قوة الأمر المقضى) جائزا ليس فى
أحكام محاكم الاستئناف فحسب كما تقتضى بذلك القاعدة العامة سالفة

الذكر ، بل في كل حكم انتهائى أيا كانت المحكمة التى أصدرته ، ذلك أنه أراد أن يفتح الباب لمعالجة كل مخالفة لقوة الأمر المقضى أيا كانت المحكمة التى أصدرت الحكم الذى وقعت فيه هذه المخالفة ، فلم يكتف فى هذه الحالة بإجازة الطعن بالنقض فى أحكام المحاكم الجزئية والمحاكم الابتدائية الصادرة بصفة انتهائية كما فعل فى المادة ٢٢١ مرافعات عندما أجاز الطعن بالاستئناف بصفة استئنائية فى الأحكام الصادرة بصفة انتهائية من محاكم الدرجة الأولى أى من المحاكم الجزئية أو الابتدائية بسبب ما يقع فيها من بطلان ، بل قال فى المادة ٢٤٩ بجواز الطعن بالنقض فى الحكم الانتهائى الذى يخالف قوة الأمر المقضى أيا كانت المحكمة التى أصدرته ، وهذه العبارة بعمومها وخلافا للتخصيص الذى ورد فى المادة ٢٢١ سالفه الذكر تشمل أحكام المحاكم الجزئية والابتدائية والاستئنافية ، كما تشمل أحكام محكمة النقض ، وقد توخى المشرع ذلك لأنه عز عليه أن تبقى مخالفة قوة الأمر المقضى دون علاج ولو وقعت فى حكم صادر من محكمة النقض .

ولا يغير من ذلك نص المشرع فى نفس باب الطعن بالنقض فى المادة ٢٧٢ مرافعات على أنه لا يجوز الطعن فى أحكام محكمة النقض بأى طريق من طرق الطعن ، لأن هذا النص الأخير نص عام يشمل بعباراته جميع أحكام محكمة النقض ، وهو لعمومه يحتل أن يخصص بدليل من نص أو غيره ، ولأن تخصيص العام يكون بدليل يبين منه أن مراد الشارع من العام ابتداء بعض أفرادها لا جميعها وأن بعضه الآخر يختص بحكم مغاير (٥٧) ، وقد ورد تخصيص عموم المادة ٢٧٢ مرافعات سالفه الذكر بنص خاص فى المادة ٢٤٩ المسمى اليها آنفاً والتى شملت فيما شملت أحكام محكمة النقض التى فيها مخالفة قوة الأمر المقضى ،

(٥٧) عبد الوهاب خلاف فى أصول الفقه ص ٢١٦ ، حسين حامد حسان فى أصول الفقه سنة ١٩٧٥ ص ٤٤٤ .

فدلت بذلك على أن مراد الشارع ابتداء من الحظر العام الذي أورده في المادة ٢٧٢ إنما هو أحكام النقض التي لا مخالفة فيها لقوة الأمر المقضى ، أما أحكامه التي تقع فيها هذه المخالفة فيسرى عليها الحكم الخاص بها وهو حكم المادة ٢٤٩ (٥٨) ، فيجوز فيها بطريق النقض رغم صدورها من محكمة النقض .

وخلاصة القول في هذا الشأن أن من رأيي أن أحكام محكمة النقض التي تقع فيها مخالفة قوة الأمر المقضى يجوز الطعن فيها بطريق النقض بناء على نص صريح هو نص المادة ٢٤٩ مرافعات ، أما أحكامها التي يقع فيها أى خطأ آخر غير مادي فيجوز طلب تصحيح ما وقع فيها من خطأ ، سواء بناء على العرف الذي تقدم بيانه أو على مبادئ الشريعة الإسلامية أو على قواعد العدالة والقانون الطبيعي .

غير أن هذا الرأي لم يصادف قبولا لدى محكمة النقض ، فطرخته في حكمها الصادر بتاريخ ٢ فبراير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٤٤/٧٧٠ ق الذي قررت فيه أن أحكام محكمة النقض لا يجوز تعييبها بأي وجه من الوجوه ، وهي واجبة الاحترام فيما خلصت إليه أخطاء أم أصابت (تراجع أسباب هذا الحكم في مجموعة أحكام النقض ٢٨ - ٣٥٩ / ٧١) .

(٥٨) وقد سبق أن اعتبرت محكمة النقض نص المادة ٢٤٩ سالف الذكر — أو بعبارة أصح نص المادة ٤٢٦ الذي كان يقابله في تقنين المرافعات السابق — متضمنًا حكما خاصا يتخصص به حكم أعم هو الحكم الذي كانت تتضمنه المادة ٤/١٥ من القانون ١٩٤٧/١٢١ والقاضي بأن الأحكام الصادرة في المنازعات التجارية لا تقبل الطعن بأي طريق كان ، فقررت محكمة النقض أن نص المادة ٤٢٦ سالف الذكر يخرج الأحكام التجارية التي تخالف قوة الأمر المقضى من عموم حظر الطعن الوارد في المادة ٤/١٥ من القانون ١٢١/١٩٤٧ (نقض مدني ٢٦ مارس ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٤ — ٧٨١ - ١١٥) . وانظر ما سيجيء في نبذة ٣٢٩ وهوامشها .

الفصل الرابع

قواعد النفاذ المعجل

٣١٣ — القاعدة العامة في تنفيذ الأحكام — الأصل أن الأحكام القضائية لا يجوز تنفيذها إلا بعد أن تصبح نهائية ، أى غير قابلة للطعن فيها بطريق من طرق الطعن العادية ؛ وذلك تفاديا لاحتمال الغاء الحكم بناء على الطعن فيه ، فيستتبع الغاؤه الغاء ما تم من تنفيذه ، ولا شك في أن المصلحة العامة تقتضى تحاشي التنفيذ الذى يكون معرضا للالغاء . ولذلك تقرر الأصل الذى لا يجيز تنفيذ الحكم إلا بعد أن ينقضى ميعاد الطعن فيه دون حصول الطعن أو بعد أن يرفض الطعن الذى رفع عنه فى الميعاد .

وقد نصت المادة ٢٨٧ من تقنين المرافعات الحالى على هذه القاعدة حيث قضت بأن « لا يجوز تنفيذ الأحكام جبرا مادام الطعن فيها بالاستئناف جائزا إلا اذا كان النفاذ المعجل منصوصا عليه فى القانون أو مأمورا به فى الحكم » .

٣١٤ — الاستثناءات من هذه القاعدة — يبين من نص المادة ٢٨٧ مرافعات أنها فى الوقت الذى قررت فيه القاعدة سالفه الذكر أشارت الى استثناءات منها يجوز فيها تنفيذ الحكم ولو قبل انقضاء ميعاد استئنافه وقبل الفصل فى الاستئناف الذى رفع عنه فى الميعاد ، وجعلت هذه الاستثناءات نوعين : الأول يكون فيه الحكم مشمولا

بالنفاذ المعجل بقوة القانون بمعنى أنه يكون قابلا للتنفيذ قبل أن يصبح نهائيا وذلك بناء على نص في القانون يخلع عليه هذه القابلية ، والثاني يكون فيه الحكم مشمولا بالنفاذ المعجل بأمر المحكمة بذلك (١) .

وقد بين قانون المرافعات في المادتين ٢٨٨ و ٢٨٩ منه الحالات التي تدخل في النوع الأول أى التي يكون فيها الحكم مشمولا بالنفاذ المعجل بقوة القانون وهى :

١ — الأحكام الصادرة في المواد المستعجلة أيا كانت المحكمة التي أصدرتها .

٢ — الأوامر الصادرة على انعراض .

٣ — الأحكام الصادرة في المواد التجارية .

وهذه الأحكام الأخيرة مشروط نفاذها المعجل بضرورة تقديم كفالة ، أما الطائفتان الأوليان فغير مشروط نفاذهما المعجل بهذا الشرط ما لم ينص عليه في الحكم أو الأمر .

أما النوع الثانى من الاستثناءات ، فقد نصت عليه المادة ٢٩٠ التي قررت أنه :

« يجوز الأمر بالنفاذ المعجل بكفالة أو بغير كفالة في الأحوال الآتية :

١ — الأحكام الصادرة بأداء النفقات والأجور والمرتبات .

(١) راجع رمزى سيف في قواعد تنفيذ الاحكام والمحركات الوثيقة الطبعة الثامنة ١٩٦٧ — ١٩٦٩ نبذة ٢٠ وما بعدها ص ٣٤ وما بعدها .

٢ — اذا كان الحكم قد صدر تنفيذا لحكم سابق حائز لقوة الأمر المقضى أو مشمول بالنفاذ المعجل بغير كفالة أو كان مبنيا على سند رسمى لم يطمئن فيه بالتزوير وذلك متى كان المحكوم عليه خصما فى الحكم السابق أو طرفا فى السند .

٣ — اذا كان المحكوم عليه قد أقر بنشأة الالتزام .

٤ — اذا كان الحكم مبنيا على سند عرفى لم يجده المحكوم عليه .

٥ — اذا كان الحكم صادرا لمصلحة طالب التنفيذ فى منازعة متعلقة به (أى بالتنفيذ) .

٦ — اذا كان يترتب على تأخير التنفيذ ضرر جسيم بمصلحة المحكوم له .

ويلاحظ أن هذا النص استعيض به عن أحكام المواد ٤٦٨ و ٤٦٩ و ٤٧٠ من تقنين المرافعات السابق التى كانت تفرق بين الحالات التى يكون فيها الأمر بالنفاذ المعجل وجوبيا على المحكمة وأخرى يكون فيها جوازيا ، فجعل القانون الجديد الأمر بالنفاذ المعجل جوازيا فى جميع الحالات ، وحذف بعض الحالات التى كانت واردة فى النصوص القديمة واستعاض عنها بالنص الوارد فى البند (٦) من المادة ٢٩٠ الذى جاء متسما بمرونة تخول القاضى سلطة الأمر بالنفاذ المعجل جوازا فى كل حالة يرى أنه يترتب على تأخير التنفيذ فيها ضرر جسيم بمصلحة المحكوم له (٢) .

(٢) انظر المذكرة الايضاحية لمشروع قانون المرافعات الحالى فى التعليق على المادتين ٢٨٨ و ٢٨٩ منه ، ورمى سيف فى المرجع السابق نبذة ٥٢ ص ٥٣ .

وفي هذه الحالات التي يجوز فيها للمحكمة أن تشمل حكمها بالنفاذ المعجل ، لا يكون لها ذلك الا اذا طلبه الخصم المحكوم له ، لأن الأصل أن القاضي لا يحكم بشيء لم يطلب منه الخصوم الحكم به (٣) .

٣١٥ - شمول الأحكام الصادرة في المنازعات الايجارية بالنفاذ

المعجل - تقدم أن المادة ٤/١٥ من القانون ١٩٤٧/١٢١ كانت تنص على أن الأحكام الصادرة في المنازعات الناشئة عن تطبيق ذلك القانون تكون نهائية وغير قابلة لأي طعن ، وبالتالي تكون قابلة للتنفيذ وفقا للقاعدة العامة ودون حاجة الى النص فيها على النفاذ ، وأن القانون ١٩٦٩/٥٢ والقانون ١٩٧٧/٤٩ لم يوردا مقابلا لهذا النص ، فكان ذلك منهما رجوعا بالأحكام الايجارية الى حكم القواعد العامة المتعلقة بالطعن في الأحكام ، أي أنهما جعلتا هذه الأحكام غير نهائية يجوز الطعن فيها بالاستئناف وفقا للقواعد العامة ، وبالتالي غير قابلة للتنفيذ قبل انقضاء مواعيد الاستئناف والفصل فيه اذا كان قد قدم في الميعاد ، الا اذا كانت الأحكام مما نص القانون على أن تكون مشمولة قانونا بالنفاذ المعجل أو مما أجاز للمحكمة أن تشمله بالنفاذ المعجل بناء على طلب الخصم ذي الشأن فشمלתه به ونصت فيه على ذلك .

لذلك يتعين أن نعرض فيما يلي مختلف أنواع الأحكام التي تصدر تطبيقا للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ أو للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بشأن

(٣) رمزي سيف في المرجع السابق ص ٢١ نبذة ٣١ ، محمد كمال عبد العزيز ، تقنين المرافعات في ضوء الفقه والقضاء سنة ١٩٦٩ ص ٣٣٥ تعليقا على المادة ٢٩٠ مرافعات . وقارن عكس ذلك محمد حامد مهي في تنفيذ الأحكام والسندات الرسمية والحجوز التحفظية ، الطبعة الثالثة اتمام محمد عبد الله محمد نبذة ١٧ ص ١٤ هامش ٢ حيث ذهب الى أن اسقاط تقنين سنة ١٩٤٩ النص الذي كان موجودا في التقنين السابق على وجوب طلب النفاذ يفسخ المجال للقول بأن التصريح بطلب النفاذ غير لازم للحكم به اذ يعتبر طلب الحكم في الموضوع متضمنا طلب تنفيذ هذا الحكم مؤقتا .

ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين لنرى مدى شمولها أو جواز شمولها بالنفاذ المعجل أو عدمه •

ونستبعد من ذلك بادئ الأمر حالة الحكم الذي يصدر بناء على تسليم المدعى عليه بطلبات المدعى ، اد أن مثل هذا الحكم لا يكون صادرا في منازعة ولا يقبل الطعن فيه بأى طريق من طرق الطعن ، وبالتالي يكون قابلا للتنفيذ وفقا للقاعدة العامة ولا محل للحديث في شأنه عن نفاذ معجل أصلا (٤) •

وفي مقدمة الأحكام الايجارية التى تثار بشأنها مسألة النفاذ المعجل أحكام الاخلاء فى مختلف صورها ، وأحكام التمكين ، وأحكام تحديد الأجرة أو تعديلها زيادة أو بقصا ، وأحكام رد بدل الاخلاء أو مقدم الايجار أو زيادة التأمين ، وأحكام دفع غرور الأجرة المتجمدة أو رد تلك الغرور ، وأحكام منع المستأجر من التعرض للمالك فى التعلية أو الاضافه ، وأحكام الهدم والترميم ، وأحكام القضاء المستعجل •

٣١٦ - (ا) أحكام الاخلاء وجواز شمولها بالنفاذ المعجل -

تجيز المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٣١ التى تقابلها فى القانون ١٩٧٧/٤٩ الحكم باخلاء المستأجر ولو قبل انقضاء مدة عقده : (أ) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول بدون مظروف أو بأعلان على يد محضر (ب) أو اذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك ، (ج) أو اذا استعمل المستأجر المكان

(٤) فى هذا المعنى رمزى سيف فى قواعد تنفيذ الاحكام والمعقود الرسمية ، الطبعة الثالثة سنة ١٩٥٢/١٩٥٥ نبذة ٤٧ ص ٢٥ •

المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة او
تضر بمصلحة المؤجر (٥) .

وكذلك تجيز المادة ٢/٤ من القانون الأول والمادة ٢/٧ من القانون
الثاني الحكم باخلاء العامل المنقول من بلد الى آخر المسكن الذى كان
يشغله فى البلد المنقول منه بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول
اليه ، الا اذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من اخلاء مسكنه (٦) .

وتجيز المادة ٣٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ للمستأجر الأصلي الذى
استعمل الرخصة المقررة له بموجبها فى التأجير من باطنه مفروشا أو
خاليا أن يحصل على حكم باخلاء المستأجر من الباطن فى موعد لا يجاوز
ثلاثة أشهر من تاريخ اخطاره بالاخلاء ، كما تجيز فى هذه الحالة ذاتها
للمؤجر أن يحصل على حكم باخلاء المستأجر من الباطن اذا توافى
المستأجر الأصلي فى طلب ذلك بعد عودته من الخارج (٧) . وكذلك
المادة ٤/٣٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

وأخيرا تجيز المادة ٢٩ للمالك المكان المؤجر مفروشا أو للمستأجر
الأصلى الذى أجر المكان مفروشا من باطنه قبل صدور القانون ١٩٦٩/٥٢
فى غير الحالات التى أصبح هذا القانون يقصر عليها جواز التأجير
مفروشا أن يطلب كل منهما اخلاء المستأجر من الباطن خلال سنة من
تاريخ العمل بهذا القانون (٨) . وكذلك المادة ٤٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩

(٥) راجع ما تقدم فى كل من النبذ ١٧٤ و ٢٠٨ وما بعدها على
التوالى ، وايضا حكم المادة ١٨ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ .

(٦) راجع ما تقدم فى نبذة ٢٦١ .

(٧) راجع ما تقدم فى نبذة ٢٢٧ .

(٨) انظر ما تقدم فى نبذة ٢٢٥ .

مع قصر هذه المدة الأخيرة على ستة أشهر يجوز مدها الى سنتين بقرار من مجلس الوزراء •

في كل هذه الحالات المختلفة تصدر من المحكمة الابتدائية التي يدخل في دائرتها موقع العقار أحكام بالاخلاء ، هي وفقا للقانون ٥٢ / ١٩٦٩ أو للقانون ٤٩ / ١٩٧٧ غير نهائية بل قابلة للطعن فيها بطريق الاستئناف ، فهل يجوز تنفيذها بمجرد صدورها وقبل انقضاء ميعاد استئنافها أو قبل الفصل في استئنافها اذا رفع في الميعاد القانوني ؟

كان نص المادة ٤٦٩ من قانون المرافعات السابق يوجب على المحكمة الأمر بالنفاز المعجل في الحكم القاضي باخراج المستأجر الذي انتهى عقده أو فسخ ، ولم يورد قانون المرافعات الحالي مقابلا لهذا النص ، ولكنه استعاض عنه بنص آخر واسع ومرن يتسع لشمول هذه الحالة وغيرها ، ذلك هو نص المادة ٢٩٠ بند (٦) الذي يجيز الأمر بالنفاز المعجل بكفالة أو بغير كفالة اذا كان يترتب على تأخير التنفيذ ضرر جسيم بمصلحة المحكوم له •

وظاهر أن أحكام الاخلاء في مختلف صورها التي عرضناها ان هي الا أحكام باخراج المستأجر لفسخ عقده تدخل تحت مدلول نص المادة ٤٦٩ من قانون المرافعات السابق المشار اليه الذي كان يوجب على المحكمة أن تأمر فيه بالنفاز المعجل ، وهي بالتالي تدخل ومن باب أولى تحت حكم النص الأوسع والأكثر مرونة الذي ورد في المادة ٢٩٠ بند (٦) من قانون المرافعات الحالي ، وعلى ذلك يجوز للمحكمة أن تأمر بشمول هذه الاحكام بالنفاز المعجل بكفالة أو بغير كفالة تأسيسا على أنه يترتب على تأخير تنفيذها ضرر جسيم للمحكوم لصالحه •

٣١٧ — (ب) أحكام التمكين — تنص المادة ١ / ٤ من القانون ٥٢ / ١٩٦٩ والمادة ٧ من القانون ٤٩ / ١٩٧٧ على أن للعامل المنقول الى بلد بدلا من عامل آخر حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن

الذى كان يشغله هذا العامل ، وهى بذلك تخول العامل المنقول الى البلد أن يحصل بعد اخلاء العامل المنقول منها مسكنه فيها على حكم ضد مالك هذا المسكن بتأجيريه اليه أو بتمكينه من السكن فيه (٩) .

وكذلك المادة ٣/٤ من القانون الأول والمادة ٣/٧ من القانون الثانى اد قررتا مبدأ تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر فى الحدود وبالشروط التى أشارتا اليها قد أجازتا ضمنا لكل من المستأجرين المتبادلين أن يستصدر فى حالة عدم موافقة مالكي المسكنين أو أحدهما على التبادل حكما بنفاذ التبادل فى حق المالكين ويتمكين كل من المستأجرين المتبادلين من مسكن الآخر (١٠) .

ومن هذا القبيل أيضا ما نصت عليه المادة ٤/٣٩ من القانون الأول والمادة ٥٤ من القانون الثانى من أن للمستأجر فى جميع الحالات التى يتم فيها هدم العقار طبقا لأحكام الباب الثانى من القانون الحق بعد إعادة البناء فى شغل وحدة بالعقار المنشأ طبقا للقواعد التى تحدد بقرار من وزير الاسكان والمرافق . ومؤدى ذلك أن يستطيع المستأجر المشار اليه اذا لم يمكنه المالك من العودة الى شغل وحدة بالعقار المنشأ أن يحصل على حكم بتمكينه من ذلك (١١) .

وأیضا ما نصت عليه المادة ٢٤ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٣٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ من أنه يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك .

(٩) انظر نبذة ٢٤٤ فيما تقدم .

(١٠) انظر نبذة ٢٤٥ فيما تقدم .

(١١) انظر نبذة ٢١٧ فيما تقدم .

وهو يجيز بالتالى للمالك طلب الحكم له بتمكينه من ذلك (١٢) .

وظاهر أن أحكام التمكين المشار إليها فى هذه الحالات الأربع مما يدخل تحت البند (٦) من المادة ٢٩٠ مرافعات جديد اذ يترتب على تأجيل تنفيذها ضرر جسيم بمصلحة المحكوم له ، فيجوز بالتالى للمحكمة التى تصدرها أن تامر بشمولها بالنفاذ المعجل بكفالة أو بغير كفالة (١٣) ما لم يكن واقع الحال ينفى حصول ضرر جسيم للمحكوم له من جراء ارجاء التنفيذ الى أن يصبح الحكم نهائيا .

فاذا استعملت سلطتها فى ذلك فيكون التظلم من أمرها بالنفاذ المعجل وطلب الغائه لا محل له ، لأن الغاء النفاذ المعجل لا يجوز الا اذا كان الأمر به صادرا خلافا للقانون ، ولكن هذا لا يمنع من طلب الحكم بوقف النفاذ مؤقتا الى أن يفصل فى موضوع الاستئناف وفقا للمادة ٢٩٢ مرافعات اذا كان يخشى من تنفيذ الحكم حصول ضرر جسيم يتعذر تداركه وكانت أسباب الاستئناف يرجح معها قبوله والغاء الحكم المستأنف (١٤) .

٢١٨ — (ج) الأحكام المحددة للأجرة أو المعلقة لها زيادة أو نقصا

— مع احتفاظ المادة ٤٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ بجميع أحكام القوانين السابقة المحددة لأجرة الأماكن كل منها فى نطاق تطبيقه الأسمى ، بقى للمحاكم الابتدائية اختصاص تحديد أجرة الأماكن التى لم يحددها العاقدان أو رد الأجرة الاتفاقية الى حدود

(١٢) انظر نبذة ٢٦٥ فيما تقدم .

(١٣) انظر فيما يتعلق بتطبيق ذلك على الحكم الذى يصدر بتمكين المالك من الاضافة أو التعلية فى أنعين المؤجرة ، استئناف القاهرة دائره الثانية بتاريخ ٢٩ يونيه ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ١١٥٩ سنة ٨٩ ق .
(١٤) استئناف القاهرة الدائرة الثانية بتاريخ ٢٩ يونيه ١٩٧٢ سالف الذكر وأيضا ٧ فبراير ١٩٧٤ (الدائرة ١٥ إجراءات) فى الاستئناف رقم ٢٢٣ سنة ٩١ ق .

الأجرة القانونية ، سواء بالنقص أو بالزيادة . وسواء بالرجوع الى
أجرة المثل أو بتطبيق قواعد الزيادة أو التخفيض التي نصت عليها
مختلف القوانين المذكورة .

وفوق ذلك نصت المادة ١٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على جعل
الطعن في قرارات لجان تقدير الأجرة من اختصاص المحاكم الابتدائية ،
فأصبحت هذه المحاكم مختصة بمراجعة حساب الأجرة طبقا للأسس
التي قررها هذا القانون . فتصدر أحكامها بتأييد قرارات اللجان المذكورة
أو بتعديلها زيادة أو نقصا .

وقد أصبحت هذه الأحكام جميعا ابتداء من تاريخ العمل بالقانون
١٩٦٩/٥٢ قابلة للطعن فيها بالاستئناف . فهل يجوز شمولها بالنفاذ
المعجل وعلى أى أساس ؟ أم لا يجوز ويتعين ارجاء تنفيذها الى أن
ينقضى ميعاد الاستئناف أو الى أن يفصل في استئنافها ان طعن فيها ؟

لا شك عندي في أن جميع الأحكام الصادرة بتحديد الأجرة أو
بتعديلها زيادة أو نقصا تتدرج تحت البند (٦) من المادة ٢٩٠ مرافعات
اذ يترتب على تأخير تنفيذها ضرر جسيم بمصلحة المحكوم له من حيث
انه يتركه ان كان هو المستأجر ملزما بدفع الأجرة الزائدة طوال مدة
نظر الاستئناف ، وقد يكون في ذلك ارهاق له بل قد يعرضه لصعوبات
في الوفاء بالأجرة مع ما يقترن بذلك من تعرضه لخطر الحكم باخلائه ،
فضلا عن تعطيل حقه في استرداد الفروق المتجمدة عن المدة الماضية .
وان كان هو المؤجر فان تأخير التنفيذ يرجىء حقه المحكوم به ابتدائيا
في تقاضى زيادة الأجرة طوال مدة نظر الاستئناف ، فيزداد تراكم الفروق
المستحقة له ، مما يعرضها للضياع اذا قام المستأجر باخلاء العين
خلصة واخفاء منقولاته بحيث يتعذر على المؤجر التنفيذ عليه .

وليس أدل على اعتبار التأخير في تنفيذ هذه الأحكام ملحقا ضررا

جسيما بمصلحة المحكوم له من أن المشرع نفسه قدر ذلك ، غنص في المادة ١/١٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ذاته على أن تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها ، كما نظم في المادة ١٥ منه طريقة تسديد فرق الأجرة عند تحديدها بما يزيد أو بما يقل عن المنصوص عليه في العقد ، وذلك بمجرد صدور أى قرار بتحديد الأجرة سواء من لجنة تحديد الأجرة أو من المحكمة الابتدائية المختصة بالتظلم من قرار اللجنة . فان هذه النصوص تدل على أن المشرع قدر أن تأخير تنفيذ القرارات أو الأحكام الصادرة بتحديد الأجرة أو بتهديدها الى أن تصبح نهائية يترتب عليه ضرر جسيم بمصلحة المحكوم له ، وهى بذلك تتضمن توجيهها للمحاكم فى هذا المعنى بالنسبة الى القرارات أو الأحكام الأخرى التى يشملها نص المادتين المشار اليهما .

وبناء على ذلك فان قرار لجنة تحديد الأجرة يكون بقوة القانون نافذا ودون كفالة رغم الطعن عليه ، أى دون حاجة الى أن يتضمن نصا على ذلك .

أما حكم المحكمة الابتدائية فى التظلم من هذا القرار فيجوز أن تأمر المحكمة التى تصدره بشموله بالنفاذ المعجل بكفالة أو بغير كفالة أو ألا تأمر به . ويدخل ذلك فى اطلاقات سلطتها التقديرية ، ويكون موقفها من هذا الخيار بمنجاة من كل تعقيب . والأمر كذلك أيضا بالنسبة الى جميع الأحكام التى تصدر من المحاكم الابتدائية بتحديد الأجرة أو بتعديلها وفقا لأحكام القوانين السابقة على القانون ١٩٦٩/٥٢ أو وفقا لهذا القانون ذاته فى الحالات الأخرى المنصوص عليها فيه كحالة نقص الأجرة بسبب نقص ارتفاع المستأجر عند قيام المالك بزيادة وحدات سكنية من طريق التعلية أو الاضافة (المادة ٢٤ من القانون) ، وحالة نقص الأجرة مقابل حرمان المستأجر من ميزة كان ينتفع بها (المادة ١/٢٠) .

وكذلك الحال فيما يسرى عليه القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ حيث تنص المادة ١٧ منه على أن تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها ، ومن باب أولى يكون الأمر كذلك بالنسبة لحكم المحكمة الابتدائية الذي يصدر في الطعن على قرار اللجنة حتى فيما قبل انقضاء ميعاد الطعن فيه (راجع ما تقدم في نبذة ١٥٠ في ص ٧٤٧ من الجزء الأول من هذا المؤلف وكذلك ص ٧٥٢ والهامش ٢٢) .

٣١٩ — (د) الأحكام الملزمة للمؤجر برد مقدم الإيجار أو زيادة التأمين أو بدل الاخلاء — تنص المادة ١٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذي يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين . ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون . وللمستأجر الحق في استرداد الزيادة في قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند اخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب ، وذلك بغير حاجة الى الالتجاء الى القضاء . وتنص المادة ٢٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على مثل ذلك .

وهذا النص يدل بذاته على رغبة المشرع في التعجيل بتنفيذ رد زيادة التأمين قصد تجنيب المستأجر أضرار التأخير في ردها حتى أنه أجاز للمستأجر اقتضاءها دون حاجة الى استصدار حكم بذلك ، وغاية الأمر أنه تيسيرا على المؤجر قرر تقسيط رد الزيادة بالطريقة التي نص عليها .

فاذا لجأ المستأجر في ذلك الى القضاء ، سواء لرغبته في اقتضاء الزيادة فوراً ، أى دون تقسيطها وفقاً لما نص عليه القانون ، أو لأى سبب آخر ، وحكمت المحكمة الابتدائية برد الزيادة وكانت قيمة الزيادة تجاوز نصاب المحكمة الابتدائية الانتهاى فإن حكمها يكون قابلاً للاستئناف ولكن يجوز شموله بالنفاذ المعجل بكفالة أو بغير كفالة حسبما

يتراءى للمحكمة باعتبار أن تأخير تنفيذ هذا الحكم مسلم من المشرع نفسه بأنه يسبب للمحكوم له ضرراً جسيماً ، فيندرج تحت بند (٦) من المادة ٢٩٠ مرافعات .

غير أنه إذا كانت زيادة التأمين ثابتة بالكتابة في عقد الإيجار ذاته أو في إيصال خاص بمبلغ التأمين ، وكان صدور الحكم بالزام المؤجر بردها بناء على هذا السند ومع حضور المؤجر في الدعوى (١٥) دون أن يجحد السند المذكور (١٦) ، فإن ذلك يجعل شمول الحكم بالنفاذ المعجل جائزاً وفقاً للمادة ٢٩٠ بند ٤ مرافعات باعتبار الحكم مبنياً على سند عرفي لم يجحده الخصم . ويكون استناد المحكمة في الأمر بالنفاذ المعجل إلى بند ٤ سالف الذكر أولى في هذه الحالة من استنادها إلى البند ٦ من المادة ٢٩٠ لما هو مسلم من أن هذا البند الأخير بند عام واسع ومرن لا يلجأ إليه إلا عند عدم انطباق أى من البنود السابقة عليه (١٧) .

(١٥) وقد ثار خلاف حول حالة عدم حضور المحكوم عليه ، فاشتراط البعض لاعتباره غير جاحد الورقة أن يكون مشاراً إليها في صحيفة افتتاح الدعوى التي أعلنت إليه (أبو الوفا نبذة ٣) ، فتحتى وإلى ص ٨٧) في حين اعتبار الآخرون التخلف عن الحضور عدم جحد للورقة سواء اشهر إليها ، في الصحيفة أم لا (رمزي سيف في تنفيذ الأحكام والمحركات المؤقتة ، الطبعة الثامنة نبذة ٤٩ ص ٥٠ ، محمد حامد فهمي الطبعة الثالثة نبذة ٣٨ ص ٣٩ هامش ٣) .

(١٦) ويقوم مقام عدم الجحد سبق صدور حكم في دعوى سابقة بصحة الورقة أو أن يكون التوقيع مصدقاً عليه (في هذا المعنى محمد كمال عبد العزيز في المرجع السابق ص ٣٢٧) .

(١٧) وإذا أقر المؤجر بقبض زيادة التأمين أقراراً قضائياً وحكم بالإلزام برده هذه الزيادة بناء على هذا الإقرار وبعدم صحة ما ادعاه من أنه سبق أن رد هذه الزيادة أو تقلص في شأنها بدین آخر ، جاز شمول هذا الحكم بالنفاذ المعجل بناء على البند ٣ من المادة ٢٩٠ مرافعات باعتبار المحكوم عليه مقراً بنشأة الالتزام ، وكان استناد المحكمة إلى هذا البند أولى من استنادها إلى البندين ٤ و ٦ من المادة المشار إليها .

ومثل ذلك يقال أيضا بالنسبة للحكم بالزام المؤجر برد مقدم الايجار (المادة ١٧/٤ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٢/٢٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩) ، اذ الغالب أن يكون مقدم الايجار ثابتا بسند عرقى غير موجود من المحكوم عليه بالرد ، فيجوز شمول الحكم برده بالنفاذ المعجل وفقا للمادة ٢٩٠ بند (٤) مرافعات ، والا فيجوز للمصكمة أن تعتبر أن من شأن تأجيل تنفيذ الحكم برد مقدم الايجار أن يسبب للمستأجر ضررا جسيما وأن تأمر بشمول الحكم بالنفاذ المعجل وفقا للمادة ٢٩٠ بند (٦) مرافعات ، كما في حالة الأحكام المعدلة للأجرة .

أما الحكم بالزام المؤجر برد بدل الاخلاء أو أتعاب تحرير العقد أو أى مبلغ اضافى آخر اقتضاه خارج نطاق العقد (المادة ١٧/١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٢/٧٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩) ، فالغالب أن يكون صدوره دون الاستناد الى سند عرقى غير موجود من المحكوم عليه ، فلا يمكن شموله بالنفاذ المعجل وفقا للمادة ٢٩٠ بند ٤ مرافعات ولكن يمكن شموله بذلك وفقا للمادة ٢٩٠ بند ٦ مرافعات باعتبار أن تأخير تنفيذه يسبب للمستأجر ضررا جسيما . ويدخل تقدير جسامته الضرر وملاءمة شمول الحكم بالنفاذ المعجل فى سلطة المحكمة التقديرية المطلقة . ومما يزيد هذه السلطة مرونة أن للمحكمة اذا وجدت وجها للتردد فى شمول الحكم بالنفاذ المعجل خثسية أن يلحق هذا النفاذ ضررا جسيما بالمحكوم عليه أن تجعل النفاذ المعجل الذى تأمر به مشروطا بضرورة تقديم المحكوم له كفالة تكفى لتعويض المحكوم عليه أو لتأمينه ضد الضرر الذى يتعرض له بسبب النفاذ المعجل فى حالة إلغاء الحكم فى الاستئناف .

٣٢٠ - (هـ) الأحكام برد فروق الأجرة أو بدفعها - اذا حكم

بتخفيض الأجرة أو زيادتها ، ثم استند المؤجر أو المستأجر الى هذا الحكم للمطالبة بالفروق المترتبة على هذا الحكم عن المدة الماضية ، فإن الحكم بالزام المؤجر برد هذه الفروق أو بالزام المستأجر بدفعها يجوز

شموله بالنفاذ المعجل بناء على المادة ٢٩٠ بند (٢) ، مرافعات باعتبار أنه صادر تنفيذا لحكم سابق حائز قوة الأمر المقضى أو مشمول بالنفاذ المعجل بغير كفالة وذلك سواء أكان الحكم السابق بالتخفيض أو بالزيادة صادرا بصفة نهائية لصدوره من المحكمة الابتدائية في ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ أو لصدوره في ظل أحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ من المحكمة الابتدائية مشمولاً بالنفاذ المعجل أو من محكمة الاستئناف . أما ان كان ذلك الحكم السابق صادرا من المحكمة الابتدائية غير مشمول بالنفاذ المعجل ولما يصبح نهائيا بعد وقت صدور الحكم ابتدائيا برد الفروق أو دفعها اغانه لا يكفي الاستناد اليه في جواز شمول هذا الحكم الأخير بالنفاذ المعجل .

غذا كان القضاء برد الفرق أو دفعه واردا في الحكم ذاته القاضي بالتخفيض أو الزيادة ، غانه يسرى عليه ما تقدم في نبذة ٣١٥ عن هذا الحكم الأخير من جواز شموله بالنفاذ المعجل بكفالة أو بغير كفالة للأسباب التي تقدم ايرادها ، أى أنه اذا رأت المحكمة استعمال سلطتها في الأمر بشمول حكم تعديل الأجرة بالنفاذ المعجل ، غان ذلك يسمح لها أيضا بشمول الحكم برد الفروق أو دفعها بالنفاذ المعجل ، أو عدم شموله به حسبما يترأى لها .

٣٢١ - (و) الأحكام بعدم تعرض المستأجر للمالك في الاضافة أو التعلية - اذا اضطر المالك الراغب في زيادة الوحدات السكنية بالعين المؤجرة من طريق الاضافة أو التعلية الى الالتجاء في ذلك الى القضاء بسبب تعرض المستأجر له ، غان الحكم الذي يصدر حينئذ بمنع المستأجر من هذا التعوض بناء على المادة ٣٤ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، يجوز شموله بالنفاذ المعجل بكفالة أو بغير كفالة استنادا الى المسادة ٢٩٠ بند (٦) مرافعات باعتبار أن تأخير تنفيذ هذا الحكم يسبب للمالك ضررا جسيما اذ يعطل قيامه بأعمال الاضافة أو التعلية التي كفل له القانون القيام بها تشجيعا له وتقديرا لما في مشروع الاضافة أو التعلية

من اسهام في حل أزمة السكن • هذا اذا لجأ المالك الى المحكمة الابتدائية ، أما ان لجأ الى قاضى الأمور المستعجلة فان الحكم يكون حينئذ مشمولاً بالنفاذ المعجل بغير كفالة بقوة القانون بمقتضى المادة ٢٨٨ مرافعات ، فلا يحتاج الى نص المحكمة فيه على النفاذ المعجل • وقد نصت المادة ٣٣/٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على جمل هذا الأمر من اختصاص القضاء المستعجل دائماً •

٢٢٢ - (ز) احكام الهدم والترميم - تنص المادة ٣٤ من القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ الواردة في الباب الثانى منه الخاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة على أن لكل من ذوى الشأن أن يطعن في التقرير المشار اليه بالمادة السابقة في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ اعلان القرار المذكور اليه أمام المحكمة الكائن في دائرتها العقار • وتنص المادة ٥٩/١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن يكون هذا الطعن أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من القانون ، وهى المحكمة التى يلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى •

وتنص المواد السابقة عليها على أن القرار المشار اليه يصدر من لجنة تشكل في كل مدينة أو قرية لها مجلس محلى لتتظر بناء على تقارير الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم في تقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال في شأن البانى والمنشآت الآيلة للسقوط أو التى تحتاج الى ترميم وصيانة من اجراءات ، سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة ، مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما اذا كانت تستوجب اخلاء البنى مؤقتاً اخلاء كلياً أو جزئياً (المادة ٣١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٥٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩) •

فاذا أصدرت المحكمة الابتدائية حكماً في الطعن المرغوع ضد قرار اللجنة المشار اليها ، وكان هذا الحكم قابلاً للاستئناف وفقاً

للقواعد العامة ، فإنه يجوز مع ذلك شموله بالنفاذ المعجل استناداً إلى المادة ٢٩٠ بند (٦) مرافعات باعتبار أن كل تأخير في تنفيذ هذا الحكم يضر بالمحكوم له ضرراً جسيماً ، سواء كان المحكوم له هو جهة الإدارة التي حكم لصالحها بصحة قرار الهدم وحينئذ يكون الضرر محققاً بالمصلحة العامة ، أم كان هو المالك الذي حكم لصالحه بعدم صحة قرار الهدم ويتعدله إلى الاكتفاء بالترميم مثلاً .

وتجيز المادة ٢/٢٩ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٦٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ للجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم في حالة الخطر الداهم وعند الضرورة القصوى استصدار حكم من قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار بهدم البناء الذي يهدد بالسقوط ، ويكون الحكم في هذه الحالة واجب النفاذ بقوة القانون وبغير كفالة بناء على المادة ٢٨٨ مرافعات باعتباره صادراً في مادة مستعجلة .

٢٢٣ - (ح) الأحكام الصادرة في المواد المستعجلة أي كانت المحكمة التي أصدرتها - تنص المادة ٢٨٨ مرافعات على أن « النفاذ المعجل بغير كفالة واجب بقوة القانون للأحكام الصادرة في المواد المستعجلة أي كانت المحكمة التي أصدرتها . ومؤدى ذلك أن الأحكام الصادرة في المواد المستعجلة تكون بقوة القانون مشمولة بالنفاذ المعجل دون كفالة ، أي أنها لا تحتاج إلى النص عليها على شمولها بالنفاذ المعجل . وحكمة تقرير النفاذ المعجل لها بهذا الشكل ظاهرة إذ أن الأحكام الصادرة في المواد المستعجلة لا تحتل بطبيعة تلك المواد التي يتوافر فيها ركن الاستعجال الانتظار في تنفيذها حتى يصبح الحكم نهائياً .

والمقصود بعبارة « أي كانت المحكمة التي أصدرتها » ، أن يشمل ذلك الأحكام الصادرة في المواد المستعجلة سواء من قاضي الأمور

المستعجلة أو من محكمة الموضوع بإجراء وقتى متعلق بالموضوع رجع اليها بطريق التبعية .

والأصل أن هذا النفاذ المعجل يكون بغير كفالة ، وانما للمحكمة أن تشترط الكفالة ، فان لم تسترطها فلا تجب الكفالة لتنفيذ الحكم تنفيذاً معجلاً .

وقد نص كل من القانون ١٩٦٩/٥٢ والقانون ١٩٧٧/٤٩ على حالات كثيرة أجازا فيها للخصوم استصدار حكم من قاضى الأمور المستعجلة ، فثبتت لهذه الأحكام بناء على المادة ٢٨٨ مرافعات سالفة الذكر مزية النفاذ المعجل بغير كفالة دون حاجة الى النص فيها على ذلك .

ومن هذا القبيل ما نصت عليه المادة ٤/٩ من القانون ١٩٦٩/٥٢ من أن « يلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال ، والا جاز للمستأجر بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة استكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة ، وذلك بعد اذار المالك بالقيام بها » .

وما نصت عليه المادة ١/٢٠ من أن « لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها . ولقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة باعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة أو انقاص مايقابلها من الأجرة وذلك بعد اذار المؤجر باعادتها الى ما كانت عليه فى وقت مناسب » .

وما قضت به المادة ٢/٢٠ حين نصت على أنه « ومع ذلك اذا أصبح الترام المؤجر مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار من

أجرة ، غفر ، هذه الحالة يجوز للقاضي (قاضي الأمور المستعجلة) أن يوزع تكلفة الاعادة على كل من المؤجر والمستأجر » • ومثلها في ذلك المادة ٢٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ بفقراتها الأربع •

وما قصت به المادة ٣/٣٩ التي نصت على أن يكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم في حالة الضرورة القصى هدم البناء ، بموجب حكم من قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار • ومثلها في ذلك المادة ٢/٦٥ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ •

٣٢٤ — ضمانات المحكوم عليه في النفاذ المعجل — اذا كان النفاذ

المعجل قد روعى فيه صالح المحكوم له وتفادى الضرر الذي يحقق به لو اضطر الى ارجاء تنفيذ الحكم الى أن يصير نهائيا سواء بانقضاء ميعاد الطعن فيه أو برفض الطعن الذي رفع عنه ، فان المشرع لم يغفل جانب المحكوم عليه وما قد يصيبه من ضرر بسبب النفاذ المعجل قبل صيرورة الحكم نهائيا واحتمال الغاء الحكم في الاستئناف مع ما يستتبعه ذلك من الغاء ما تم من تنفيذ معجل • وقد يكون هذا الالغاء واعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل التنفيذ متعذرا ، فيضار المنفذ ضده بذلك ضررا جسيما •

وقد عالج المشرع مضار النفاذ المعجل بوسائل ثلاث :

١ — أجاز التظلم أمام المحكمة الاستئنافية من وصف الحكم بالنفاذ ، وذلك بالاجراءات المعتادة لرفع الدعوى ، وجعل ميعاد الحضور لذلك ثلاثة أيام ، وأجاز ابداء هذا التظلم في الجلسة أثناء الاستئناف المرفوع عن الحكم ، وأوجب الحكم في هذا التظلم مستقلا عن الموضوع (المادة ٢٩١ مراغعات) •

٢ — أجاز لذي الشأن (وهو المحكوم عليه غيابيا) أن يطلب من

المحكمة المرفوع اليها الاستئناف أو التظلم أن تأمر بوقف النفاذ المعجل إذا كان يخشى وقوع ضرر جسيم من التنفيذ وكانت أسباب الطعن في الحكم المستأنف أو في الأمر المتظلم منه يرجح معها الغاؤه (المادة ٢٩٢ مراغمات) .

٣ — أجاز للمحكمة التي تصدر الحكم ، ولو كان من الأحكام الصادرة في المواد المستعجلة وهي التي يثبت لها النفاذ المعجل بقوة القانون ، أن تجعل النفاذ المعجل مشروطا بتقديم كفالة (المادتان ٢٨٨ ، ٢٩٠ مراغمات) . وفي هذه الحالة يكون للملزم بالكفالة الخيار بين أن يودع خزانة المحكمة من النقود أو الأوراق المالية ما فيه الكفاية وبين أن يقبل ايداع ما يحصل من التنفيذ خزانة المحكمة أو تسليم الشيء المأمور بتسليمه في الحكم أو الأمر الى حارس مقتدر (المادة ٢٩٣ مراغمات) .

الفصل الخامس

الأحكام الانتقالية

في القانونين ١٩٦٩/٥٢ و ١٩٧٧/٤٩

المبحث الأول

الأحكام الانتقالية في القانون ١٩٦٩/٥٢

٣٢٥ — نوعان من الأحكام الانتقالية — بان مما تقدم أن القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ قد استحدث كثيرا من الأحكام الجديدة التي تخالف ما كان يقضى به القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المعدلة له كجعل جميع المنازعات الإيجارية من اختصاص المحكمة الابتدائية أيا كان تاريخ انشاء المكان المؤجر وأيا كان القانون الذي دخل هذا المكان في نفاذ تطبيقه ، وعقد الاختصاص المحلى في هذه المنازعات للمحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار بدلا من المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه ، وفتح باب الطعن في جميع الأحكام الصادرة في تلك المنازعات وفقا للقواعد العامة في حين أن هذا الباب كان مغلقا بحكم المادة ٤/١٥ من القانون ١٩٤٧/١٢١ بالنسبة الى الكثرة الغالبة من تلك الأحكام ، وجعل التظلم من قرارات لجان تقدير القيمة الإيجارية داخلا في اختصاص المحاكم الابتدائية بدلا من اختصاص مجالس المراجعة ، وانشاء لجان لتقدير القيمة الإيجارية ذات تشكيل جديد يختلف عن تشكيل اللجان التي كان ينص عليها القانون رقم ١٩٦٢/٤٦

... الخ • فحين بيان مدى تطبيق هذه القواعد المستحدثة على المنازعات التي بدأت قبل استحداثها وما تسرى عليه منها هذه القواعد الجديدة بأثر فوري وما يظل خاضعا للقواعد السابقة •

وقد عني المشرع في القانون ١٩٦٩/٥٢ ذاته بالنص على أحكام انتقالية تبين مدى تطبيق أحكام هذا القانون الجديد بالنسبة الى مسائل معينة هي التي بدا له أنها تثير في العمل أكثر من غيرها أمر الأثر الفوري للقانون أو عدمه ، فنص على ذلك في المادتين ٤١ و ٤٢ منه ، وترك الى حكم القواعد العامة أمر تطبيق القانون من حيث الزمن فيما يتعلق بسائر المسائل التي يعرض بشأنها هذا البحث ، فتعين أن نعرض الأحكام الانتقالية بشأن أهم هذه المسائل سواء ما نص عليه القانون ذاته وما اكتفى في شأنه بالقواعد العامة •

٣٢٦ — (١) اختصاص المحاكم الابتدائية بالمنازعات الناشئة عن

تطبيق القانون ١٩٦٩/٥٢ — تقدم في نبذة ٢٨٨ وما بعدها أن اختصاص المحكمة الابتدائية الاستثنائي بالمنازعات الاجبارية كان مقصورا على المنازعات التي تنشأ عن تطبيق القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المعدلة التي أضيفت اليه أو أدمجت فيه كالقوانين ١٩٥٢ و ١٩٥٨/٥٥ و ١٩٦١/١٦٨ ، أما المنازعات الناشئة عن القوانين الأخرى التي احتفظت باستقلالها كالقانون ١٩٦١/١٦٩ والقانون ١٩٦٢/٤٦ والقانون ١٩٦٥/٧ فانها بقيت خاضعة لقواعد الاختصاص العامة ، أي أنها كانت تدخل في اختصاص المحاكم الجزئية أو في اختصاص المحاكم الابتدائية حسبما تقضى به تلك القواعد العامة • وقد أدخل القانون ١٩٦٩/٥٢ على ذلك تعديلا جوهريا حيث نص في المادة ٤٣ منه على استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون ١٩٤٧/١٢١ (وهو يشمل التعديلات التي أدخلت عليه بالقوانين ١٩٥٢/١٩٩ و ١٩٥٨/٥٥ و ١٩٦١/١٦٨ سالفه

الذكر) والقانون ١٦٩/١٩٦١ والقانون ٤٦/١٩٦٢ والقانون ٧/١٩٦٥ والقوانين المعدلة لها وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها ، فاعتبرت بذلك تلك الأحكام جزءا مندمجا في القانون ٥٢/١٩٦٩ ذاته ، وأصبحت المنازعات التي تنشأ عن تطبيقها تعتبر ناشئة عن تطبيق هذا القانون وتدخل بالتالي في الاختصاص الاستثنائي للمحكمة الابتدائية وفقا للمادة ٤٠ من القانون .

يبين من ذلك أن بعض المنازعات التي أصبحت بمقتضى القانون ٥٢/١٩٦٩ تدخل في الاختصاص الاستثنائي للمحكمة الابتدائية كانت قبل بدء العمل بهذا القانون تخضع لقواعد الاختصاص العامة بحيث تدخل في اختصاص المحكمة الجزئية اذا لم تجاوز قيمتها نصاب هذه المحكمة (وهذا حال المنازعات التي نشأت قبل صدور القانون ٥٢/١٩٦٩ نتيجة لتطبيق القانون ١٦٩/١٩٦١ أو القانون ٤٦/١٩٦٢ أو القانون ٧/١٩٦٥) ، فاذا كانت مثل هذه المنازعات قد رفعت الى المحكمة الجزئية بناء على قواعد الاختصاص العامة ولم يفصل فيها حتى صدور القانون ٥٢/١٩٦٩ الذي جعل مثل هذه المنازعات من اختصاص المحكمة الابتدائية ، فهل ينطبق هذا القانون على تلك الدعاوى وتصبح المحاكم الجزئية غير مختصة بها أم تستمر هذه الأخيرة في اختصاصها بنظر تلك الدعاوى ؟

لم يعرض القانون ٥٢/١٩٦٩ لهذه الجزئية المتعلقة بالاختصاص النوعي للمحاكم اكتفاء منه بالأحكام العامة في تقنين المرافعات ، وقد نصت المادة الأولى من هذا التقنين على أن « تسرى قوانين المرافعات على ما لم يكن فصل فيه من الدعاوى أو ما لم يكن تم من الاجراءات قبل تاريخ العمل بها ، ويستثنى من ذلك : (أ) القوانين المعدلة للاختصاص متى كان تاريخ العمل بها بعد اقفال باب المرافعة في الدعوى » .

وبناء على ذلك ، فإن الدعاوى المشار إليها التي كانت مرفوعة إلى المحاكم الجزئية قبل بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ في حدود اختصاصها العادي وفقا للقواعد العامة تصبح بمجرد بدء العمل بهذا القانون من اختصاص المحكمة الابتدائية وتخرج من اختصاص المحكمة الجزئية ، طالما كانت لم يفصل فيها أو على الأقل لم يقفل فيها باب المرافعة قبل بدء العمل بذلك القانون ، فيتعين على المحكمة الجزئية المنظورة أمامها مثل هذه الدعوى أن تقضى ولو من تلقاء نفسها بعدم اختصاصها بها (المادة ١٠٩ مرافعات) ، وأن تأمر بإحالتها إلى المحكمة الابتدائية (المادة ١١٠ مرافعات) ، وأن تحدد للخصوم جلسة يحضرون فيها أمام المحكمة التي أحيلت إليها الدعوى . وعلى قلم الكتاب إخبار الغائبين من الخصوم عن الجلسة التي تأمر فيها بالإحالة بالجلسة التي حددتها وذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول (المادة ١١٣ مرافعات) .

٣٢٧ - (ب) اختصاص المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار الذي تتعلق به المنازعة الإيجارية - وكذلك تقدم في نبذة ٢٩٣ أن القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ قد عدل في الاختصاص المطى للمحاكم الابتدائية بالمنازعات الإيجارية ، فجعل هذا الاختصاص للمحكمة الكائن بدائرتها العقار الذي تتعلق به المنازعة الإيجارية في حين أن القواعد العامة التي كانت تحيل إليها في هذا الشأن المسادة ١٥ من القانون ١٩٤٧/١٢١ كانت تجعل الاختصاص بهذه المنازعات للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه .

وطبقا للمادة الأولى فقرة (أ) من تقنين المرافعات التي تقدمت الإشارة إليها يسرى كل قانون جديد متعلق باختصاص المحاكم فور بدء العمل به على الدعاوى الإيجارية المعروضة على المحاكم في ذلك الوقت طالما أنه لم يقفل فيها باب المرافعة .

وبناء على ذلك يتعين على كل محكمة ، ولو كانت محكمة ابتدائية

معروضة عليها وقت بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ احدى المنازعات الاجبارية التى يفصل فيها بتطبيق هذا القانون أن تأمر بناء على طلب أى من الخصوم بعدم اختصاصها بها اذا كان العقار المتعلقة به هذه المنازعة لا يقع فى دائرتها وأن تحيلها الى المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها ذلك العقار مع تحديد الجلسة التى يحضر فيها الخصوم أمام تلك المحكمة وعلان اللغائبين منهم بتاريخ هذه الجلسة (المادتان ١١٠ و ١١٣ مرافعات) .

ويكون الدفع بعدم الاختصاص فى هذه الحالة مقبولا ولو كان من يتمسك به سبق له قبل صدور القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ ابداء طلبات أو دفاع فى الدعوى أو دفع بعدم القبول — وذلك خلافا لما تقضى به المادة ١٠٨ مرافعات — لأن هذا الدفع بعدم الاختصاص لم يتقرر الا بالقانون الجديد الواجب نفاذه فورا على جميع الدعاوى المنظورة ، فيكون لكل من الخصوم حق التمسك به فى أول فرصة بعد صدور القانون الذى قرره وفى أى حالة تكون عليها الدعوى .

٣٢٨ - (ج) الطعن فى الأحكام الصادرة فى المنازعات الاجبارية

— سبق أن أشرنا فى نبذة ٢٨٥ الى أن القانون ١٩٦٩/٥٢ لم يورد مثل نص المادة ٤/١٥ من القانون ١٩٤٧/١٢١ الذى كان يجعل الأحكام الصادرة فى المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون (والتى يطلق عليها اصطلاحا المنازعات الاجبارية) نهائية وغير قابلة لأى طعن ، ففترتب على ذلك سريان القواعد العامة على هذه الأحكام ، وهى تقضى بجواز الطعن فيها بطريق الاستئناف وبغيره من طرق الطعن فى الحدود التى تقررها تلك القواعد (١) .

(١) راجع ما تقدم فى نبذة ٢٨٨ ، وانظر فيها يتعلق بجواز رفع دعوى بطلان أصلية فى الأحكام الصادرة بصفة انتهائية ما سيجىء فى الهامش ٣ من =

وظاهر أن هذا يسرى على المنازعات الايجارية التي ترفع الى المحاكم ابتداء من تاريخ العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ . أما ما سبق رفعه الى المحاكم قبل ذلك ، فيحتاج حكمه الى بيان :

١ — فإذا كانت الدعوى قد رفعت قبل العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ ولم يفصل فيها الا بعد ذلك ، فإن الحكم الذى يصدر فيها يكون قابلا للطعن فيه بكافة طرق الطعن بناء على القاعدة العامة المقررة فى صدر المادة الأولى من تقنين المرافعات والقاضية بأن تسرى قوانين المرافعات على ما لم يكن فصل فيه من الدعاوى أو ما لم يكن تم من اجراءات قبل تاريخ العمل بها . ولا يسرى عليها الاستثناء رقم ٣ من الاستثناءات التى نصت عليها تلك المادة والسدى سيجىء أنه يسرى فى الحالة التالية (٢) .

٢ — أما إذا كانت الدعوى قد فصل فيها قبل بدء العمل بالقانون المذكور ، فلا يسرى هذا القانون على الحكم الذى صدر فيها وذلك عملا بالاستثناء الثالث من الاستثناءات التى أوردتها المادة الأولى من تقنين المرافعات على القاعدة القاضية بالأثر الفورى لقوانين المرافعات ، وهو

= الصفحة التالية وحكم الادارية العليا ٢١ نوفمبر ١٩٧٠ فى الطعن رقم ١٥٠٤ سنة ١٤ ق (مجموعة المحكمات المذكورة ١٦ — ٢٩ — ٥) وقد جاء فيه أنه اذا اجيز — استثناء — الطعن بدعوى بطلان أصلية فى الاحكام الصادرة بصفة انتهائية فإن هذا الاستثناء — فى غير الحالات التى نص عليها المشرع ، كما فعل فى المادة ١٤٧ مرافعات جديد يجب ان يقف عند الحالات التى تنطوى على عيب جسيم وتمثل امذارا للعدالة يفقد الحكم فيها وظيفته (انظر أيضا ما كتبناه فى هذا الشأن فى الطبعة الرابعة من هذا المؤلف) .

(٢) استئناف القاهرة ٢٩ مايو ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٦٢٦ سنة ٨٧ ق وايضا ٢١ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٩٩٩ سنة ٨٧ ق ، وايضا ١٤ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٧٥٢ سنة ٨٧ ق ، وايضا ٣ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٢٤٨ سنة ٨٧ ق .

الاستثناء الخاص بالقوانين المنظمة لطرق الطعن بالنسبة لما صدر من الأحكام قبل تاريخ العمل بها متى كانت هذه القوانين ملغية أو منشئة لطريق من تلك الطرق . ويخضع هذا الحكم ، من حيث جواز الطعن فيه ، للقانون الذى صدر فى ظله وهو نص المادة ١٥/٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ، فلا يكون قابلا لأى طعن (٣) ، ولو كان صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ قبل انقضاء مواعيد الطعن فى الأحكام ، لأن صدور الحكم فى ظل القانون الذى يمنع من الطعن فيه يجعله نهائيا من وقت صدوره فلا يكون له ميعاد للطعن فيه ، ولا يؤثر على ذلك صدور القانون الجديد قبل أن يمضى على هذا الحكم ميعاد الطعن فى الأحكام عامة .

٣ — وكذلك لا يؤثر على نهائية الحكم الصادر فى ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ وعلى عدم قابليته للطعن فيه أن يكون قد طعن فيه فعلا قبل صدور القانون الجديد ولم يفصل فى الطعن حتى صدور هذا القانون ، لأنه اذا كان الطعن قد رفع فى ظل قانون لا يجيزه ، تعين أن

(٣) استئناف القاهرة ٢٩ مايو ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٦٢٦ سنة ٨٧ ق . غير أنه اذا وقع الحكم باطلا أو وقع فى الإجراءات بطلان اثر فى الحكم . فقد كان من رايانا أن الحكم يكون حينئذ قابلا للاستئناف طبقا للمادة ٢٢١ مرافعات جديد التى تنص على أن « يجوز استئناف الاحكام الصادرة بصفة انتهائية من محاكم الدرجة الاولى بسبب وقوع بطلان فى الحكم أو بطلان فى الإجراءات اثر فى الحكم » ، وبناء على نص المادة الاولى من القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٨ باصدار قانون المرافعات الجديد على أن « يلغى كل نص آخر يخالف احكامه » .

(انظر الاسباب التى كنا نستند اليها فى هذا الراى فى الطبعة الخامسة من هذا المؤلف هوامش ص ٨٨٧ وما بعدها) . غير أن هذا لم يصادف قبولا من محكمة النقض (انظر نقض مدنى ٢ مايو ١٩٦٣ مجموعة أحكام النقض ١٤ — ٦٤٩ — ٩٢ ، ١٧ مايو ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض ١٧ — ١١٣٩ — ١٥٤ ، ٣٠ مايو ١٩٦٧ مجموعة أحكام النقض ١٨ — ١١٦٣ — ١٧٢ ، ٢٦ نوفمبر ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ١١٧٠ — ١٩١ ، ٨ فبراير ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ١٨٥ — ٣٣ ، ٢٢ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٤٧٥ — ٨٥) .

يفصل فيه على أساس ذلك القانون ولو كان القانون الجديد يجيز الطعن في مثل هذا الحكم لو أنه صدر بعد بدء العمل به ، ذلك لأن مركز الطعن من حيث جوازه وعدمه يتحدد يوم رفعه ووفقا للقانون الذى صدر في ظله الحكم . ومتى كان الطعن غير جائز وفقا لذلك ، فإن رفعه يعتبر كأن لم يكن ، ولا يمكن أن يصححه كون القانون المعمول به وقت نظر الطعن قد غتخ باب الطعن في الأحكام التى تصدر في ظله .

٣٢٩ — (د) التظلم من قرارات لجان تقدير القيمة الاجبارية —

تقدم في نبذة ١٣٣ أن القانون ١٩٦٢/٤٦ كان يجيز التظلم من قرارات لجان تقدير القيمة الاجبارية الى مجالس المراجعة التى نص عليها ذلك القانون ، فعزل القانون ١٩٦٩/٥٣ ذلك بأن نص في المادة ٢/١٣ منه على أن يكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة .

وبناء على هذا النص فإن القرارات التى تصدر من لجان تحديد القيمة الاجبارية ابتداء من ١٨ أغسطس ١٩٦٩ ، تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٣ ، يكون الطعن فيها أمام المحكمة الابتدائية المشار اليها وفي الميعاد سالف الذكر .

أما القرارات التى صدرت من اللجان قبل ذلك التاريخ ، فإذا كان قد انقضى ميعاد التظلم منها وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ أو حصل التظلم منها في الميعاد المذكور وفصل فيه ، فإنها تكون صارت نهائية وتحصنت ضد كل طعن ، فلا يسرى عليها القانون الجديد الذى أجاز الطعن في قرارات اللجان أمام المحكمة الابتدائية .

فإذا كانت تلك القرارات قد طعن فيها وفقا لأحكام القانون الذى صدرت في ظله (القانون ١٩٦٢/٤٦) ، ولما يفصل في الطعن المذكور

حتى صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ الذى جعل نظر هذه الطعون من اختصاص المحاكم الابتدائية ، فان مجالس المراجعة المعروضة عليها هذه الطعون وقت صدور القانون الجديد تصبح غير مختصة بقظرها بناء على ما للقانون الجديد من أثر فوري ويتعين عليها أن تقضى من تلقاء نفسها بعدم اختصاصها وبإحالة الطعن الى المحكمة المختصة وهى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر (المواد ١٠٩ و ١١٠ و ١١٣ مرافعات) ، وقد نصت المادة ٤٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على ذلك صراحة حيث قررت أن « على مجالس المراجعة المنصوص عليها فى القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ المشار اليه أن تحيل التظلمات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون الى المحاكم الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار ، وذلك بغير رسوم وبالحالة التى تكون عليها » ، أى أن الطاعن لا يتأثر بصدور القانون الجديد ، فيبقى طعنه قائما ويبقى ما تم فيه من اجراءات كالخبرة أو المعاينة • وغاية الأمر أنه يتعين عليه الحضور أمام المحكمة الابتدائية المختصة بدلا من مجلس المراجعة ، ولا تستحق عليه رسوم جديدة غير التى دفعها عند التظلم الى مجلس المراجعة •

هذا اذا كان التظلم قد رفع فى الميعاد الذى كان ينص عليه القانون ١٩٦٢/٤٦ • أما اذا لم يحصل ذلك وكان الميعاد المذكور لم ينقض وقت صدور القانون الجديد ، فقد خشى المشرع أن يكون الباقي من هذا الميعاد قليلا لا يسمح للخصم الراغب فى التظلم أن يتدبر أمره من جديد لرفع الطعن الى المحكمة الابتدائية ، فنص فى المادة ٤١/٢ على أنه « بالنسبة للقرارات الصادرة من هذه اللجان ، ولم ينقض ميعاد التظلم منها طبقا للمادة الخامسة من القانون المشار اليه ، يكون ميعاد الطعن عليها ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ هذا القانون » ، أى أن القانون جدد ميعاد الطعن فى هذه القرارات ، بمعنى أنه ضرب صفحا عن الجزء الذى انقضى من الميعاد ، وحدد له ميعادا جديدا قدره ثلاثون يوما تبدأ من ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ •

٣٣٠ - (هـ) اختصاص لجان تقدير القيمة الاجارية القديمة

واختصاص اللجان الجديدة - شكل القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ لجانا خاصة لتقدير القيمة الاجارية ذات تشكيل خاص نصت عليه المادة ٤ فقرة أولى منه (راجع نبذة ١٠٢) ، وقد شكل القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ لهذا الغرض ذاته للأماكن التي تستحدث بعد العمل به لجانا أخرى ذات تشكيل مغاير نص عليه في المادة ٨ منه (راجع نبذة ١٢٤) ، ولكنه جعل هذه اللجان الجديدة مقصورة اختصاصا على تقدير القيمة الاجارية للأماكن المستحدثة ولم يعطاها اختصاصا عاما بحيث يمكن القول بأنها تختص بمجرد انشائها بتقدير القيمة الاجارية لجميع الأماكن التي لم يتم تقدير أجرتها عملا بالأثر الفوري للمادة الأولى بند (أ) من تقنين المرافعات ، بل نص صراحة في المادة ٤١ منه على أن « تستمر لجان تقدير القيمة الاجارية بتشكيلها المنصوص عليه في المادة ٤ من القانون ٤٦/١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن المعدل بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ في أعمالها لحين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون » .

يبين من ذلك أنه وجد نوعان من لجان تحديد القيمة الاجارية :

- ١ - نوع أنشاء القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ويستمر حتى بعد صدور القانون ٥٢/١٩٦٩ في العمل في تقدير القيمة الاجارية في الحالات التي كانت معروضة عليه وقت صدور هذا القانون الأخير الى أن ينتهي منها :
- ٢ - ونوع أنشاء القانون ٥٢/١٩٦٩ ويختص بتقدير القيمة الاجارية في الحالات التي تعرض لذلك بعد صدور هذا القانون .

والمهم في ذلك أن انشاء اللجان المنصوص عليها في القانون ٥٢/١٩٦٩ وتعيين اختصاصها لا يسلب اللجان القديمة المنشأة بالقانون ٤٦/١٩٦٢ اختصاصها بالنسبة للحالات المعروضة عليها ولا يعتبر ملغيا تلك اللجان الا بعد أن تفرغ من تقدير القيمة الاجارية في جميع الحالات التي كانت معروضة عليها وقت بدء العمل بالقانون ٥٢/١٩٦٩ .

٣٣١ - (و) **النفاذ المعجل** - تقدم أن القانون ١٩٦٩/٥٢ قد فتح باب الطعن في الأحكام الإيجارية بعد أن كان هذا الباب مغلوقاً تماماً بحكم المادة ١٥/٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ، وترتب على ذلك أن الأحكام الإيجارية الصادرة بعد بدء العمل بالقانون الجديد أصبحت غير واجبة التنفيذ إلا إذا شملت بالنفاذ المعجل سواء بقوة القانون أو بأمر المحكمة ، وبعبارة أخرى أنه صار من الممكن شمول هذه الأحكام بالنفاذ المعجل بعد أن كان هذا النفاذ لا محل له فيها طبقاً للقانون ١٩٤٧/١٢١ .

ولا شبهة في أن هذا الحكم المستحدث يسرى على جميع الأحكام التي تصدر في المنازعات الإيجارية التي ترفع في ظل القانون الجديد .

أما مثل هذه الأحكام التي تصدر في ظل القانون الجديد ولكن في دعاوى رفعت في ظل القانون السابق ، فيثور التساؤل بشأنها عما إذا كان يصح شمولها بالنفاذ المعجل طبقاً لأحكام القانون الجديد أم لا يجوز ذلك التزاماً بأحكام القانون السابق .

والجواب عن ذلك يتفرع عن الجواب المتعلق بمسألة جواز الطعن في هذه الأحكام . وقد تقدم في نبذة ٣٢٩ أن هذه الأحكام يسرى عليها القانون الجديد وتكون قابلة للطعن فيها وبالتالي غير جائز تنفيذها قبل أن يستغرق ميعاد الطعن فيها أو يفصل في الطعن المقدم عنها ، ويترتب على هذا جواز شمولها بالنفاذ المعجل طبقاً للقواعد المتعلقة بذلك .

وبناء عليه فإن كون الدعوى قد رفعت قبل بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ أو حتى قبل بدء العمل بتقنين المرافعات الجديد ، لا يمنع من شمول الحكم الذي يصدر فيها بعد ١٨ أغسطس ١٩٦٩ بالنفاذ المعجل طبقاً لأحكام المواد ٢٧٧ مرافعات وما بعدها التي تقدم عرضها في نبذة ٣١٤ وما يليها .

المبحث الثانى

الأحكام الانتقالية فى القانون رقم ١٩٧٧/٤٩

٣٣٢ — نص القانون ١٩٧٧/٤٩ على الأحكام الانتقالية —
تنص المادة ٨٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن تستمر المحاكم فى نظر
الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات
السارية قبل نفاذه .

ويلاحظ أن هذا النص لم يكن واردا فى مشروع الحكومة ولا فى
المشروع الذى أقرته لجنة الاسكان بمجلس الشعب ، وانما أضافه
المجلس ليوجب به استمرار نظر الدعاوى المرفوعة قبل نفاذ القانون
الجديد طبقا لقواعد الاجراءات السارية قبل نفاذه .

ومن أهم التغييرات التى استحدثها القانون الجديد فيما يتعلق
بالاجراءات ما نص عليه فى المادة ١٨ من جعل الطعن فى قرار لجنة
تحديد الأجرة أمام محكمة ابتدائية يلحق بها مهندس خبير وفى المادة
٢٠ من جعل الطعن فى حكم هذه المحكمة أمام محكمة الاستئناف مقصورا
على حالة الخطأ فى تطبيق القانون ، وجعل حكم محكمة الاستئناف فى
هذه الحالة لا يقبل الطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن ، أى أنه أقفل
فى وجهه بصفة خاصة باب الطعن بالنقض .

وقد أثارت اضافته بعض الاعتراضات التى أشارت الى ما
سيترتب عليه من صعوبات عملية (١) .

(١) قال السيد العضو ممتاز نصار : انى لرى أن الصياغة على هذه
الصورة سوف تؤدى الى مناعب والى مغايرتات تشريعية متعددة ، فالمادة =

= ٢١ من هذا المشروع بقانون قد جعلت الاختصاص النهائي لمحكمة الاستئناف في كل الطعون التي ترفع اذا كان هناك خطأ في تطبيق القانون ، رغم أن هذه قاعدة متصلة بالاختصاص الوظيفي ، بمعنى أن محكمة الاستئناف في نظر القانون الآن أصبحت الهيئة التي تقضي في الطعون بصفة نهائية ، ونص المادة الحالية قد أجاز لمحكمة النقض أن تستبر في الطعون المطروحة أمامها ، كما أجاز لمحكمة الاستئناف المطروح أمامها القضايا المنظورة لغير السبب الوارد في المادة ٢١ أن تستبر في نظر القضايا المطروحة أمامها .

وهذا وضع عجيب ومتغاير مع كل فكر تشريعي ، بمعنى أن محكمة الاستئناف تجمع الآن بين اختصاصين : اختصاص لها في الطعون المطروحة أمامها الآن ، واختصاص في الطعون المستحدثة ، واعتقد أن هذا مغايرة في شأن قاعدة إجرائية يؤدي إليها النص .

ولو أننا كنا قد ضمنا المادة ٢١ حكما كالذي ورد في القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ، لتلافينا كل لبس ، أما وإن المجلس قد أقر المادة ٢١ على صورتها ، فاني اعتقد أن النص الذي سبق أن اقترحته كان يمنعنا من مثل هذه التناقضات وشكرا .

وقال السيد العضو عبد الفتاح حسن مدافعا عن النص الموصى إليه :
اضرب لسيادتكم مثلا عمليا بسيطا : الآن قد شكلنا المحكمة التي تنظر في قرارات الطعن في تحديد الأجرة . فإذا طبق هذا على الطعون القائمة فسيترتب عليه أن تقف جميع القضايا إلى أن يطلف المهندس البيهين وتؤجل القضايا إلى أجل غير مسمى ، أو يصدر قرار بوقفها إلى أن يتم التشكيل طبقا للمادة ٢١ من هذا المشروع بقانون . وهذا غير مطلوب .

ومن ناحية أخرى فإن الطعن بالنقض : الأصل فيه أنه لا يرد إلا لخالفه في تطبيق القانون ، ولا نستطيع أن نطلب من محكمة النقض إعادة الطعون التي تختص بنظرها أصلا ، إلى محكمة الاستئناف حتى لا تعطلها ، ومن ثم تكون هناك إجراءات أخرى .

ومن جهة ثالثة ، فلو أن هناك قضية ومفتوح فيها باب الطعن بالاستئناف ، والاستئناف ليس مقصورا على مخالفة القانون ، فقد يكون لبيان ما قد يقع فيه الخبير من خطأ ، أو باختصاص المحكمة بالنظر في وقائع القضية . فوفقا لهذا الوضع فإن سريان القانون بآثر مباشر لصوره يترتب عليه امتناع نظر الطعن ، فالطعن مرفوع أمام محكمة الاستئناف فعلا ولكنه غير متصل بالقانون ، وإنما يتصل بالوقائع ، وبذلك يكون للمحكمة أن تفصل فيه على هدى من هذا القانون ، بأن تحكم برفضه أو عدم قبوله ، فكيف يتأتى هذا ؟ اعتقد أن هذا غير ممكن ، والأصح أن نذكر أن القانون بغير هذا النص المعروض سيخلق مشاكل لا يمكن تصورها ، ونحن نعمل على تصفية المشاكل بقدر الإمكان .

ويؤخذ من مجموع مناقشات مجلس الشعب أن المقصود بالقواعد والجراءات السارية قبل نفاذ القانون إنما هو قواعد الإجراءات ، أئنى قواعد المرافعات وليس القواعد الموضوعية (٢) ، فذكرت فيها

(٢) ينظر فى ذلك اقتراح للسيد العضو عبد الفتاح حسن بتعديل المادة ٥ من المشروع بحيث ينص فيها على أن « تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ من تطبيقه ، طبقا للقواعد المقررة فى قانون المرافعات » (ص ١١ من مضبطة الجلسة السادسة والسبعين بتاريخ ١٩٧٧/٧/٣٠) ، ثم تعليق السيد العضو ممتاز نصار على المادة ٢١ من المشروع حيث قال :

— اعتقد أن فى هذا مغايرة فى شأن قاعدة إجرائية يؤدى إليها النص ، (ص ٢٥ من مضبطة الجلسة الخامسة والثمانين بتاريخ ١٩٧٧/٨/٤) ، وقول السيد العضو عادل عبد ائنى متفق مع استاذنا عبد الفتاح حسن فيها ذهب إليه من أن الدعوى المقامة تخضع لذات القواعد التى كانت سارية . وأنها مادامت قد رفعت صحيحة فى ظل قانون قائم ، فتظل صحيحة حتى ولو تغير الحكم ، ولكن متى يحدث النزاع ؟ أن ذلك يحدث عندما يصدر حكم ابتدائى أو استثنائى ، فهل يطعن فيه بالاستئناف لغير خطأ فى القانون (ص ٢٦ من مضبطة الجلسة الخامسة والثمانين) . وقد ختم هذه المناقشة السيد العضو عبد الفتاح حسن بما أقره عليه المجلس حيث قال : أننا عندما نتأمل فى عبارة النص ... نجد أن هذه الدعوى ، سواء كانت أمام المحكمة الابتدائية أو محكمة الاستئناف أو محكمة النقض ، تستمر هذه المحاكم فى نظرها وفق القواعد والجراءات السارية وقت رفعها . فبالنسبة للدعوى أمام المحكمة الابتدائية ، فقد اتفقنا على أنه ليس هناك شئ جديد ، والا فأننا سننتظر الى أن يتم تعيين المهندس المختص ، وهذا سيؤدى الى تأخير نظر القضايا ، كذلك نفترض أنه بعد صدور هذا القانون ، صدر حكم من المحكمة الابتدائية بتشكيلها الاصلى . هنا يخشى السيد العضو من عدم معرفة الجهة التى سيطعن أمامها .

وانى أقول أنه سيطعن أمام محكمة الاستئناف ، لان مواعيد الطعن سارية على الدعوى ، ونحن نتكلم عن الدعوى ولا نتكلم عن الاحكام . ولذلك فقد نص فى هذه المادة على أن « تستمر المحاكم فى نظر الدعوى .. » ، فالأمر سيكون طبقا للقواعد المقررة قبل سريان هذا القانون ، بمعنى أنه يكون الحق فى الطعن بالاستئناف متعلقا بالوقائع مادامت الدعوى قد سبق رفعها ، والسيد العضو خير من يعلم بأن الدعوى ترفع بإيداع صحيفتها ، فمادامت الصحيفة قد أودعت المحكمة قبل نفاذ أحكام هذا القانون ، فإن القانون القائم هو الذى تسرى أحكامه عليها سواء فى مواعيد الطعن أو تحديد الجهة التى تنظر هذا الطعن .

ثارة كلمة « القواعد » غلط ، وثارة عبارة « قاعدة اجرائية » ، وكافت كل الأمثلة التي ضربت — ملق بقواعد اجرائية ، كالاختصاص وتشكيل المحكمة من حيث الحاق مهندسى بها أو عدمه ، وقصر الطعن بالاستئناف في حكم المحكمة الابتدائية الصادر في الطعن في قرار الأجرة على حالة الخطأ في القانون دون غيرها ، وجعل حكمها نهائيا غير قابل لأي طعن الخ . • وهي كلها قواعد اجرائية ، مما يؤكد أن عبارة طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذ هذا القانون ، لم يقصد بها الا القواعد الاجرائية .

والقول بخير ذلك ، أى بأن ما ورد في النص من عطف الاجراءات على القواعد يفيد المغايرة ، وأن القواعد غير الاجراءات ، وأن الأولى هي القواعد الموضوعية والثانية هي الأحكام الاجرائية ، وهذا القول لا يتفق مع طبيعة القواعد الموضوعية الواردة في هذا القانون وكونها أمرة متعلقة بالنظام العام وواجبة النفاذ فوراً حتى على العلاقات السابقة على صدور القانون ، وعلى الدعاوى القائمة بشأنها وقت صدوره . • ومن ذلك مثلاً الحكم الموضوعي الذي استحدثته المادة ٢٩ في فقرتها الثانية التي تنص على أنه إذا كانت العين مؤجرة لزاوله نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، فلا ينتهى المقعد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته أو شركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ، فإنه يسرى بأثر مباشر حتى على حالات الوفاة أو الترك التى حدثت في ظل القانون السابق سواء رفعت الدعاوى المتعلقة بها قبل القانون الحالى أو بعده . • وليس أدل على ذلك من نص المادة ٤٧ التى أوجبت على مؤجرى الأماكن المفروشة حتى تاريخ العمل بهذا

= وعلى ذلك أقلل باب المناقشة في هذه المدة ، ووافقت عليها الاغلبية دون تعديل .

القانون توفيق أوضاعهم مع أحكام هذا القانون خلال مدة معينة (٣) .

لذلك نرى أن حكم المادة ٨٥ الموصوف بأنه حكم انتقالي يقتصر على استمرار العمل بالقواعد الاجرائية السابقة على الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بالقانون الجديد ، فالطعن في قرار لجنة تحديد الأجرة الذي كان عالقا أمام المحكمة الابتدائية وقت بدء العمل بالقانون الجديد يستمر نظره أمام تلك المحكمة من غير أن يلحق بها مهندس حسب نص القانون الجديد ويكون حكم المحكمة الابتدائية فيه قابلا للاستئناف وفقا للقواعد العامة (٤) ، أى ولو لغير الخطأ في تطبيق القانون ، ويكون حكم الاستئناف قابلا للطعن فيه بالنقض وفقا للقواعد العامة . أما إذا رفع الطعن في قرار اللجنة بعد بدء العمل بالقانون الجديد وكان متعلقا بتقدير أجرة تخضع لهذا القانون ، فإنه يرفع الى المحكمة الابتدائية التي تضم في تشكيلها مهندسا ، ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بالاستئناف الا لخطأ في تطبيق القانون ، وفي هذه الحالة يكون حكم الاستئناف غير قابل للطعن فيه بالنقض . فإذا كان متعلقا بتقدير أجرة مكان خاضع لأحكام القانون السابق ، فالراجع أن تطبق عليه أحكام ذلك القانون السابق المتعلقة بتحديد الأجرة وليس فيها مقابل للمادتين

(٣) وقد أخذت بذلك ووردت نفس العبارات الواردة في المتن محكمة استئناف الاسكندرية (الدائرة ١٤ مسكن) في حكمها الصادر بتاريخ ٢٧ ديسمبر ١٩٧٨ في الاستئناف رقمى ٢٢٠ و ٢٩١ سنة ٢٤ ق ، وأخذت به أيضا محكمة استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ ديسمبر ١٩٨٠ في الاستئناف رقم ١٠٧ سنة ١٧ ق .

(٤) في هذا المعنى نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٥٨٠ سنة ٥٠ ق ، وأيضا ٦ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٩٦٨ سنة ٤٨ ق ، و ٦ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٩٨٧ سنة ٤٨ ق مجلة القضاة عدد يناير — أبريل ١٩٨١ ص ٢٦٢ ، و ٢٢ نوفمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ٨٨ سنة ٥٠ ق ، و ١٢ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٤١١ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة عدد يناير — أبريل ١٩٨١ ص ٣٠٥ .

١٨ و ٢٠ من القانون ٤٩/١٩٧٧ (٥) .

وبعد صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قضت محكمة النقض بأنه من المقرر أن القواعد المنظمة لطرق الطعن في الأحكام هي من القواعد الاجرائية المتعلقة بنظام التقاضي ، ومن ثم فإنها تسرى بأثر غوري على الأحكام التي تصدر من تاريخ العمل بها (نقض مدني ١١ نوفمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ٧١٦ سنة ٥٠ ق ايجارات) .

وقررت محكمة النقض أن النص في المادة ٨٥ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على استمرار القانون السابق في التطبيق بالنسبة للمنازعات التي رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالي لأن النص في هذه المادة على سريان القواعد والاجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد رفع من دعاوى من قبل لا ينصرف الى الأحكام الموضوعية التي احتواها القانون المذكور وهو ما أفصحت عنه المناقشات البرلمانية في هذا الشأن ، واذ جاءت صياغة المادة ٨٥ سالفة البيان عامة مطلقة تشمل الاجراءات وما يتعلق بالاختصاص والمواعيد وطرق الطعن في الأحكام . فإنه لا يجوز قصر نطاقها على مرحلة نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة دون محكمة الاستئناف اذ في ذلك تخصيص لمعومها وتقييد لاطلاقها بغير مخصص . وترتبطا على ما تقدم . فإن حكم تلك المادة يسرى على الدعاوى التي تكون قد أقيمت قبلها نفاذا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بمراحلها المختلفة وإن كان القانون الجديد قد أدركها (نقض مدني ٤ نوفمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ٥٢٣ سنة ٥٠ ايجارات ، وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ٢٤ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٧٣٢ سنة ٤٨ ق) .

(٥) في هذا المعنى أيضا أحمد أبو الوفا في التعليق على النصوص الاجرائية في قانون ايجار الامكن رقم ٤٩/١٩٧٧ ، ألكسندرية ١٩٧٨ ص ٢٨٤ ، وانظر ما تقدم في الجزء الاول نبذة ١٥٠ ص ٧٤٧ من هذا المؤلف .

القسم الثاني

احكام هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها
واحكام المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

الباب الأول

احكام هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها

٣٣٣ — النص في القانون ١٩٧٧/٤٩ على جواز اخلاء المباني غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع — تقدم في نبذة ٢١٨ أن القانون ١٩٤٧/١٢١ كان يجيز في المادة ٢ منه طلب الاخلاء لهدم البناء لاعادة بنائه بشكل أوسع وأن هذه الرخصة قد أسيء استخدامها ، فرأى المشرع الغاءها بنص المادة الأولى من القانون رقم ١٩٦٥/٢٤ ، وأن القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ صدر خلوا من نص على هذه الرخصة ، في حين أن مناقشات مشروعه في مجلس الأمة قد أسفرت عن الرغبة في اعادة الرخصة المذكورة مع ضبطها وتقييدها وأحيلت المادة ٢٣ من المشروع التي كانت تتناول أسباب الاخلاء الى اللجنة المشتركة لاعادة صياغتها في حدود الرغبة المذكورة (١) .

(١) اشرنا فيما تقدم الى ان المادة ٤٧ من القانون ١٩٦٩/٥٢ قد لغت القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المعدلة له ، ويحل في هذا الالفاء القانون رقم ١٩٦٥/٢٤ فيما عدا نص الفقرة الثامنة من المادة الأولى من هذا القانون الاخير التي تقضى بأن يوقف العمل بتصاريح الهدم الصادرة طبقا لاحكام القانون رقم ١٩٦١/١٧٨ في شأن تنظيم هدم المباني اذا كانت متعلقة بمباني سكنية . ويؤخذ من ذلك منع اصدار تصاريح هدم المباني السكنية في المستقبل ويبقى جائزا اصدار تصاريح هدم بالنسبة للمباني غير السكنية (في هذا المعنى عزمى البكرى ج ٢ سنة ١٩٨٣ من ٢١٢ ، وعبد الناصر العطار في تشريعات تنظيم المباني الطبعة الثالثة ص ١٤٠ ، وقارن عكس ذلك السيد زعزع في فتاوى قانونية سنة ١٩٧١ ص ١١٣ .

فلما صدر القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ خالياً من نص على ذلك ظهرت الحاجة ملحة الى هدم بعض الخرائب والأماكن الضئيلة الفائدة التي تشغل أراضى قيمة تصلح لاقامة عملئير كبيرة عليها تساعد فى تفريغ أزمة السكن ، وقد وضعت تحقيقاً لذلك على التوائى عدة مشروعات قوانين وعرضت على مجلس الشعب وبحثتها لجنة الاسكان فيه (يراجع ما تقدم فى هوامش نبذة ٢١٨ بخصوص مناقشة مجلس الأمة نص المادة ٢٣ بجلسة يوم الاثنين ١٤ يوليه ١٩٦٩ ، ولكن لم يقدر لها الصدور حتى عرض مشروع القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، فأدمجت فيه تلك المشروعات السابقة بعد تعديلها والتنسيق بينها وبين سائر أحكام هذا المشروع الأخير ، وخصص لها الفصل الأول من الباب الثانى وهو يشمل المواد من ٤٩ الى ٥٤ •

وتنص المادة ٤٩ على أن :

« يجوز لذلك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن ، أن ينبه المستأجرين باعلان على يد محضر باخلاء المبنى بقصد اعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقاً للشروط والأوضاع الآتية :

(أ) أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والموافقات اللازمة للهدم واعادة البناء وفقاً لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها •

(ب) ألا تقل جملة مسطحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثال مسطحات أدوار المبنى قبل الهدم •

(ج) أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن ٥٠٪ من مجموع مسطحاته •

(د) أن يقوم المالك بتوفير وحدة مماثلة بأجر مماثل ليمارس

المستأجر نشاطه فيها ، والا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التي يشغلها والقيمة الايجارية للوحدة التي يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التي تنقضي الى أن يعود الى المكان بعد اعادة بنائه بذات القيمة الايجارية الأولى ، أو أن يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التي يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه أيهما أكبر .

(هـ) أن يحدد المالك موعدا يتم فيه الاخلاء على أن لا يكون هذا الموعد قبل انقضاء أطول مدة ايجار متفق عليها عن أى وحدة من وحدات المبنى وبشرط ألا يقل عن سنة أشهر من تاريخ التنبيه بالاخلاء (٢) .

وتنص المادة ٥٥ على أن لا يلتزم المستأجرون بالاخلاء الا بموافقتهم جميعا عليه ، وذلك بموجب خطابات للمالك موصى عليها مصحوبة بعلم الوصول أو باقرارات كتابية منهم . فاذا انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالاخلاء دون موافقة جميع المستأجرين عليه ، جاز للمالك أن يلجأ الى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالاخلاء . ويكون هذه الرخصة أن ثمة بناء قائما يراد هدمه لاعادة بنائه بشكل أوسع . ويشترط أداء التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة أو ايداعه

(٢) وجاء في المذكرة الايضاحية لهذا النص بيانا لحكمة تشريعه قولها : « ونظرا لوجود مبان لو سمح للمالكها بهدمها ثم اعادة بنائها بشكل أوسع لكان لذلك أثر لا يستهان به في المساهمة لحل مشكلة الإسكان التي تعاني منها البلاد لاسيما وأن هناك كثيرا من الاراضي التي تقام عليها امكن مؤجرة كلها لغير اغراض السكن ، مثل الدكاكين والجراجات والمخازن والحظائر والمشاكل وما الى ذلك ولا تتحمل اقامة او اضافة مبان عليها ولا يمكن في كل هذه الاحوال للمالك ان يطلب الاخلاء في وقت تشدد فيه مشكلة الإسكان ، مما يقتضى اجازة الاخلاء لاعادة البناء بشكل أوسع يشتمل على مبانى حديثة تراعى فيها الاحتياجات العملية دون اسراف ، خاصة وأن المبانى القائمة المراد هدمها اغلبها يقع في مناطق آهلة بالسكان ومزودة بالمرافق العامة » .

المحكمة المختصة ايداعا غير مشروط لصالح المستأجرين • وإذا امتنع أى من المستأجرين عن تنفيذ الاخلاء فى الموعد المحدد بالتنبيه المعلن اليهم من المالك بعد موافقة جميع المستأجرين أو بناء على حكم المحكمة المختصة وقيام المالك بأداء التعويض المستحق ، جاز للمالك أن يستصدر من قاضى الأمور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الاخلاء فوراً » •

وتنص المادة ٥١ من القانون على أن « لا تسرى أحكام هذا الفصل على المبانى المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للإشراف الحكومى ، وكذلك المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة ، ومحطات تموين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومى أو التى تقدم خدمات عامة للجمهور والتى يصدر بتحديددها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص » •

« أما غير ذلك من المبانى المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم المحلى أو للمهيات العامة أو لوحدات القطاع العام ، فتسرى عليها أحكام هذا الفصل على أن تتراد المهلة بالنسبة اليها الى ثلاث سنوات من تاريخ التنبيه بالاخلاء اذا طلبت الجهة المستأجرة الافادة من هذه المهلة ، وذلك مقابل التنازل عن تعويض الاخلاء » •

ويخلص من نص المادة ٤٩ أنها تقرر للمالك المبنى (٢مكرر) رخصة التنبيه على المستأجرين باخلاء المبنى بقصد هدمه (٣) لاعادة بنائه

(٢مكرر) وعبرة النص تخول المالك وحده هذا الحق ، ولو كان المؤجر غيره ، ولا تخول المؤجر هذا الحق اذا كان غير مالك (أنظر ما سيجىء فى نبذة ٣٤١) •

(٣) والمقصود بذلك هدم المبنى هدماً كلياً (مصر الابتدائية ٢٨ فبراير =

بشكل أوسع . ويشترط في ثبوت هذه الرخصة : ١ — أن يكون المبنى المراد إخلاؤه مؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن . ٢ — أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والموافقات اللازمة لذلك ؛ ٣ — أن يتضمن الترخيص الجديد بناء وحدات تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدها ؛ ٤ — ألا تقل جملة مسطحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثال مسطحات أدوار المبنى القديم قبل الهدم ، ٥ — أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن ٥٠٪ من مجموع مسطحاته ، ٦ — أن يعرض المالك توفير وحدة مناسبة بأجر مماثل لممارس فيها كل مستأجر نشاطه أو يلتزم بتعويضه تعويضا لا يقل عن ألفى جنيه . أو يساوى الفرق لمدة خمس سنوات بين القيمة الإيجارية للمكان المراد هدمه والمكان الذي سيستأجره المستأجر لزواله نشاطه فيه أو للمدة التى تنتقضى الى أن يعود الى شغل المكان بعد اعادة بنائه أو قيمة أجرة الوحدة التى يشغلها لمدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه .

ويكون استعمال هذه الرخصة متى توافرت شروطها بتوجيه تنبيه الى المستأجرين باعلان على يد محضر باخلاء المبنى المراد هدمه لاعادة بنائه ، مع تحديد موعد فى التنبيه المذكور يتم فيه الاخلاء بعد انقضاء

١٩٥٧ (الدائرة ١٢) فى القضية رقم ١٩٦٢ سنة ١٩٥٦ ، ولا ينطبق ذلك على الحالات التى يرغب فيها ازالة جزء أو اجزاء من مكان مؤجر لاجراء تعديلات واطافات ولو انطوى ذلك على زيادة فى عدد المساكن أو الحال ، كتحويل طابق يحتوى على شقة واحدة الى شقتين أو اكثر (مصر الابتدائية الدائرة ١٣ بتاريخ ١٥ ديسمبر ١٩٥٤ فى القضية رقم ٣٦٤٥ سنة ١٩٥٤ و ٢٨ فبراير ١٩٥٧ فى القضية رقم ١٣٦٢ سنة ١٩٥٦ . وفى هذا المعنى عزى البكرى ج ٢ سنة ١٩٨٢ ص ١٤) . وهذا بخلاف حالة رغبة المالك فى اخلاء وهدم ما قد يعترض الاضافة أو التعلية التصومس عليها فى المادة ٣٢ من القانون (راجع ما تقدم فى نبذة ٢٦٥) ، حيث أجاز القانون الهدم الجزئى .

أطول مدة إيجار متفق عليها في عقود المستأجرين جميعا (أنظر نبذة ٣٤٢) .

٣٣٤ — الشرط الأول : (١) أن يكون المكان المراد إخلا م لاعادة بنائه مؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن — يفترض استعمال وفقا لأحكام القانون رقم ١٧٨/١٩٦١ كما تقدم في نبذة ٢١٨ . فلا ينطبق ذلك على طلب إخلاء جزء من حديقة الفيلا المؤجرة لاقامة بناء عليها اذ لا يتوافر في هذه الحالة شرط الهدم لاعادة البناء (٣مكرر)؛ وهو الشرط المستفاد من عنوان الفصل ذاته « في شأن هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع » ، ومن عبارات كثيرة من فقرات المادة ٤٩ ذاتها التي ورد فيها ذكر « الموافقات اللازمة للهدم واعادة البناء » وذكر « أدوار المبنى قبل الهدم » (٤) .

(٣مكرر) قرب مصر الابتدائية (الدائرة ١٣) بتاريخ ٣٠ مايو ١٩٥٢ في القضية ١٩٥٥ لسنة ١٩٦٣ وقد جاء فيه « انه بالرجوع الى نص المادة الثانية فقرة هـ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المؤسسة عليها الدعوى يبين انها تشترط حتى يجوز للمالك طلب الإخلاء أن تتجه ارادته الى هدم المكان المؤجر هدمًا كليًا واعادة بنائه بشكل أوسع أى ازالة المبنى القائم واعادة بنائه بشكل تتحقق به التوسعة التي استهدفها المشرع ، يدل على ذلك ان المشرع أورد الى كلمة الهدم اعادة البناء ، وهو ما لا يتحقق بواقامة بناء على أرض الحديقة مع بقاء الفيلا قائمة » .

وبلاحظ ان القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ واجه الحالة التي كانت معروضة على المحكمة في المادة ٣٢ منه (راجع ما تقدم في نبذة ٢٦٥) .

(٤) وقد اثار ذلك مناقشات في مجلس الشعب في الجلسة الثمانين بتاريخ اول أغسطس سنة ١٩٧٧ (ص ١١ من مضبطة الجلسة المذكورة) بشأن خطورة السماح بهدم المباني القديمة بالقاهرة الفاطمية لاعادة بنائها بشكل أوسع اذ ان ذلك يقضى على صيغتها الاثرية التي تعتبر ميراثا قوميا يجب المحافظة عليه .

فقد اثار هذا الموضوع السيد العضو جمال العطينى بقوله :

— ان القاهرة الفاطمية هي مظهرنا الحضارى القديم ، ونحن بهذا النص ندعو الى هدمها دون التنبه للنتائج المترتبة على ذلك ، =

ولكن يتوافر هذا الشرط اذا كان المقصود ازالة البناء كلا أو بعضا على وجه يصير معه الجزء غير المهديم غير صالح للاستعمال فيما أعد له (مكرر) أما هدم سور البناء وبعض حوائطه فقط فلا يتوافر به هذا الشرط (٥) .

ويقترض أيضا أن البناء مؤجر كله أو بعضه لأنه اذا لم يكن مؤجرا أصلا كأن كان يشغله مالكة أو أى أحد غيره دون عقد ايجار كمفتصب ، أو كان مؤجرا مفروشا وصار اخلاؤه بعد انقضاء اجارته أو حكم باخلائه لأى سبب من أسباب الاخلاء ، غفى كل هذه الحالات لا ينطبق حكم المادة ٤٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ أى لا يحتاج المالك الى التنبيه على أحد بالاخلاء ، فيستطيع أن يحصل على ترخيص بالهدم واعادة البناء

= فقال السيد المهندس وزير الاسكان والتعمير في ذلك : ولقد تحدث بعض الاخوة عن القاهرة الفاطمية ، وهذا الموضوع لا يدخل في نطاق موضوعنا الذى نبهته الان ، كما أن هذه المناطق قد صدر لها قرار من السيد وزير السياحة ولا يمكن اقامة مبان بها الا طبقا للتخطيط السياحي الموضوع لها .

رئيس الجلسة : ان قرار السيد وزير السياحة لا يقف في مواجهة القانون .

السيد المهندس وزير الاسكان والتعمير : ان التخطيط العمرانى يمنحني الحق في أن أخطط المناطق وفقا لاستعمالاتها وهذا ليس على اطلاقه ، والتخطيط العمرانى ليس مجاله مشروع القانون الذى ننظره الان . مشروع القانون المعروض ينظم العلاقة بين المؤجر والمستاجر فقط ، والتخطيط العمرانى له قانون آخر وشروط أخرى مختلفة تماما ، وأنا لا أستطيع أن آذن لاحد بالهدم قبل أن يحصل على ترخيص بذلك ، وقبل أن نعرف مواصفات البناء من حيث الارتفاع أو نوع المبنى وهل تجارية أم لا .

(٤مكرر) نقض جنائى أول نوفمبر ١٩٦٥ في الطعن رقم ١٠٥٥ سنة ٣٥ ق (مشار اليه في عزمى البكرى ج ٢ سنة ١٩٨٧ ص ٢٢ ج ٢ ص ١٩) .

(٥) نقض جنائى ١٣ ابريل ١٩٧٠ في الطعن رقم ٨٧٩ سنة ٣٩ ق ، البكرى ج ٢ ص ٢٠ ، وفي هذا المعنى العطار ط ٢ ص ٦٣٦ .

وفقا لأحكام القانون رقم ١٧٨/١٩٦١ كما تقدم في نية ٢١٨ ص ٢٩٦ •

ويفترض أخيرا أن تكون جميع وحداته المؤجرة مؤجرة لغير أغراض السكن سواء كانت معدة أصلا لغير السكن كالجراجات والورش وغيرها ، أم كانت معدة أصلا للسكن ثم استعملت في غيره كالمكاتب والعيادات ، لأنه إذا كان بعضه مؤجرا للسكن ، فإن ذلك يكون مانعا من استعمال الرخصة المقررة بالمادة ٤٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ • غير أنه إذا كان الجزء المؤجر للسكن تابعا للجزء الأكبر المؤجر لغير السكن ، فيغلب حكم هذا الأخير ويجوز هدم الكل لاعادة البناء بشكل أوسع (مكرر) •

ويلاحظ أن مؤدى اشتراط هذا الشرط عدم جواز استعمال هذه الرخصة لمجرد وجود وحدة في المبنى مؤجرة مستقلة للسكن مهما صغر شأن هذه الوحدة ، وبما أنه من النادر عملا أن يخلو أى مبنى من وحدة ولو واحدة مهما صغر شأنها مؤجرة للسكن ، فإنه يخشى أن يؤدى ذلك الى تعطيل استعمال هذه الرخصة في الكثرة الغالبة من المباني أو حصر تطبيقها في نطاق ضيق جدا ، الأمر الذى يذهب بفائدة تقرير مبدأ الاخلاء للهدم لاعادة البناء بشكل أوسع •

وتفاديا لذلك رأت لجنة الاسكان بمجلس الشعب أن تنص على أنه في حالة وجود وحدات سكنية تعترض التنفيذ يجوز الحكم باخلائها وهدمها بشرط أن يقوم المالك بتدبير مسكن آخر مناسب مع حفظ حق المستأجر في العودة الى المبنى الجديد ، فأضلفت الى المادة ٥٢ من مشروع القانون (وهى التى أصبحت المادة ٤٩ من القانون) فقرة

(مكرر) في هذا المعنى عزمى البكرى ج ٢ سنة ١٩٨٣ ص ١٦ •
المطابق ط ٢ ص ٦٣٩ •

أخيرة تقضى بأنه اذا وجدت وحدات سكنية تعترض تنفيذ حكم هذه المادة يجوز الحكم بإخلائها وهدمها وفقا لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة ٣٤ من هذا القانون ، (والمادة ٣٤ هي التي أصبحت المادة ٣٢ من القانون وأجازت للمالك الاضافة أو التعلية ورخصت له في أن يستصدر حكما من قاضى الأمور المستعجلة بإخلاء وهدم ما قد يعترض الاضافة أو التعلية بشرط تعويض مستأجر المكان غير السكنى واعطائه حق العودة الى المبنى الجديد ، أو تدبير مسكن آخر له مع حقه في العودة الى المبنى الجديد) ، أى أن الفقرة التى اقترحت لجنة الاسكان اضافتها الى المادة ٥٢ من المشروع كان مؤداها اجازة اخلاء وهدم الوحدات السكنية التى تعترض تنفيذ مشروع الاخلاء للهدم لاعادة البناء بشكل أوسع على أن يدبر المالك مسكنا آخر لمستأجر المكان السكنى القائم فى المبنى المراد هدمه واعادة بنائه وأن يتيح لهذا المستأجر العودة الى المبنى الجديد بعد اقامته .

وقد لقيت هذه الفقرة معارضة شديدة فى المجلس : انتهت بحذفها بعد اثبات واقرار ما ورد على لسان مقرر اللجنة فى بيان ضرورة هذه الفقرة من « أنه يحدث أحيانا أن يوجد شخص يقيم فى حجرة فوق السطوح أو بواب العمارة أو عامل جراح ، وهؤلاء لا يمكن أن يطبق فى شأنهم حكم المادة ٣٤ (الفقرة الثالثة) التى تقضى بأنه لا يجوز الحكم بإخلاء المبنى الا اذا قام المالك بتدبير مسكن آخر مناسب وذلك دون الاخلال بحق المستأجر فى العودة الى المبنى الجديد ، وأعتقد أننا بهذا نضع الضمانات والاحتياطات باضافة هذه الفقرة (٦) .

(٦) وقد علق السيد حسن أبو.هيف على عبارة المقرر هذه بقواه : على أساس التفسير الذى ذكره السيد المقرر ، فإنّى أوافق على بقاء هذه الفقرة خاصة وان صدر المادة ٥٢ (٤٩ من القانون) ينص على أنه « يجوز لمالك المبنى المؤجر كل وحداته لغرض السكنى ... » ، فلقد ورد فى صدر المادة عبارة « كل وحداته » ولم ترد فيها « أغلب وحداته » أى أن صدر

ومفاد ذلك أن الرأي استقر على أنه يشترط في طلب الاخلاء للهدم لاعادة البناء بشكل أوسع أن تكون كل وحدات المبنى المؤجرة مؤجرة لغير السكّنى ، وانه لا يمنع من تحقق ذلك أن تكون احدى وحدات المبنى مشغولة بالسكن بعامل أو بواب أو ما شابه ذلك ممن لا يعتبرون مستأجرين سكّتهم .

غير أن المشرع بعد أن قصر استعمال هذه الرخصة على المباني المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكّنى أى أنه استثنى من استعمالها المباني المؤجرة لأغراض السكن ، استدرك على ذلك بتوسيع الاستثناء

المادة يقضى بأنه لا استثناء ، أما عجز المادة فانه يوجد استثناء من هذا الكل ، لذا فان الأيضاح الذى ذكره السيد المقرر ضرورى ويمكن أن يرجع اليه القضاء عند تطبيق هذا النص .

وقال رئيس الجلسة : هل يود السيد العضو أن يدخل تعديلا على النص ، أم يكتفى بالإيضاح الذى أورده السيد المقرر .

السيد العضو حسن أبو هيف : يجب أن يوضح هذا أكثر لان عبارة « وحدات سكّنية » الواردة في الفقرة الأخيرة تخالف عبارة « كل وحداته » الواردة في صدر المادة .

السيد العضو عادل عيد : أرى انه يمكن الاستغناء عن الفقرة الأخيرة من المادة ٥٢ دون أن يحدث ذلك أى تغيير . لان العبرة في النهاية أن يكون المبنى مؤجرا لغير أغراض السكّنى ، وأن التفسير الذى أدلى به السيد المقرر قد فهم أنه قد تكون هناك بعض وحدات مسكونة ولكنها ليست مؤجرة للسكن ، بمعنى أن هذه الحجرات هي مكان لمبيت « سايس » الجراج أو الخفير أو الحارس ، ولذلك فلتنى أرى أن النص دون هذه الفقرة منضبط ولا داعى لهذه الفقرة إطلاقا . ومن الممكن أن تعالج أى مشكلة وأن يظل من حق المالك الانتفاء بحكم هذه المادة حتى ولو وجدت أجزاء أو بعض أجزاء من المبنى مشغولة بالسكّنى مادام المالك لم يؤجرها بغرض السكّنى . وأن السكّنى التى أوضحها السيد المقرر إنما هي سكّنى تابعة لعقد العمل ، وما دام عقد العمل قد انتهى أو نقل العامل الى مكان آخر ، فان السكّنى ستنبعث وبالتالي لا داعى لورود الفقرة وأقترح حذفها وشكرا .

وعلى اثر ذلك وافق المجلس على حذف هذه الفقرة اكتفاء بما ورد على لسان السيد المقرر .

المذكور بنص خاص في المادة ٥١ قرر فيه أنه : « لا تسرى أحكام هذا الفصل على المباني المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للإشراف الحكومي ، وكذلك المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة ، ومحطات تموين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومي أو التي تقدم خدمات عامة للجمهور والتي يصدر بتحديددها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص »

أما غير ذلك من المباني المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم المحلي أو للهيئات العامة أو لوحدات القطاع العام فتسرى عليها أحكام هذا الفصل على أن تتراد المهلة بالنسبة إليها الى ثلاث سنوات من تاريخ التنبية بالاخلاء اذا طلبت الجهة المستأجرة الافادة من هذه المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الاخلاء » .

والاستثناء يشمل نوعين من الأماكن لكل منهما حكم خاص (٦م) .

٣٣٥ - الشرط الثاني - أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والموافقات اللازمة لذلك - تنص المادة ٤٩ ، بقرة (أ) من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أنه يشترط في استعمال الرخصة المقررة بتلك المادة « أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والموافقات اللازمة للهدم وإعادة البناء وفقا لأحكام القانون ، على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها » .

وهي بذلك تشترط قبل كل شيء استصدار ترخيص بالهدم من لجنة تنظيم هدم المباني المنصوص عليها في القانون رقم ١٧٨/١٩٦١

في شأن تنظيم هدم المباني (٦مكرر ثان) ، وهذا القانون ينص في مادته الأولى على أن « يحظر داخل حدود المدن هدم المباني غير الآينة للسقوط — وهي التي لا يسرى عليها القانون رقم ١٩٥٤/٦٠٥ في شأن المنشآت الآينة للسقوط (٧) : الا بعد الحصول على تصريح بالهدم وفقا لأحكام هذا القانون » (أى القانون ١٩٦١/١٧٨) ، وطبقا لهذا القانون تشكل في كل محافظة لجنة تتكون من ممثل وزارة الاسكان والمرافق في مجلس المحافظة (رئيسا) وعضو عن مجلس المحافظة ينتخبه المجلس لمدة سنة قابلة للتجديد وأحد المهندسين المختصين بالمحافظة يصدر باختياره قرار من المحافظ (عضوين) ، وتختص كل لجنة بالنظر في طلبات التصريح بهدم المباني الواقعة في داخل حدود المدن في نطاق المحافظة ، وتصدر فيها قرارات بالقبول أو التعديل أو الرفض ، ولا تكون قراراتها نافذة الا بعد اعتمادها من المحافظ ، وفي حالة اعتراضه عليها يعرض الأمر على وزير الاسكان والمرافق ويكون قراره في ذلك نهائيا (المادة ٢) (٧مكرر) .

ويشترط للموافقة على طلب التصريح بالهدم أن يكون قد مضى على اقامة المبنى أربعون عاما على الأقل (٧مكرر٢) ، الا اذا رأت اللجنة

(٦مكرر ثان) قضت محكمة مصر الابتدائية الدائرة الرابعة في ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ بتاريخ ٣ نوفمبر ١٩٥٦ في القضية رقم ١٠٤٤ سنة ١٩٥٦ بأن حصول المالك على قرار لجنة توجيه أعمال البناء والهدم بالموافقة على هدم البناء قبل الحكم بإخلائه لاعادة بنائه صار شرطا ضروريا لامكان الحصول على حكم بالإخلاء .

(٧) الذي أستبدل به الباب الثاني من القانون ١٩٦٩/٥٢ ثم الفصل الثاني من الباب الثاني من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ (المواد من ٥٥ الى ٦٥ التي سيجيء شرحها في الباب التالي) .

(٧مكرر) ولأن قرارات هذه اللجنة تعتبر قرارات ادارية ، فانه يجوز الطعن فيها أمام محكمة القضاء الإداري ، وذلك بعد اعتمادها من المحافظ أو من الوزير المختص بالاسكان بحسب الاحوال (طنطا الابتدائية ١٧ فبراير ١٩٨٢ في القضية رقم ٣٧٥٢ سنة ١٩٧٩ مشار اليه في البكرى ج ٢ ص ٢٢) .

(٧) (مكرر ثان) وليس معنى ذلك أن اللجنة تلتزم بالتصريح بالهدم =

التجاوز عن هذا الشرط لأعتبارات تتعلق بالصالح العام (٨) (المادة ٣) .
ويقدم طلب التصريح بالهدم الى اللجنة المختصة من مالك البناء موقعا
عليه منه ومن مهندس نقابي .

ويتضمن الطلب بين موقع المبنى والبيانات الأخرى التي يصدر

= لجرد كون البناء قد مضى عليه أكثر من أربعين عاما بل يجوز لها ذلك
ويكون لها فيه سلطة تقديرية (البكرى ج ٢ ص ٢٠) .

(٨) قضت محكمة مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) في ٢٦ ديسمبر
١٩٥٧ في ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ في قضية كانت لجنة توجيه أعمال البناء
والهدم قد وافقت فيها على هدم بقاء لم يمض على أنشائه أربعون عاما
وطعن المسنجر في قرار اللجنة أمام محكمة القضاء الإداري طالبا الغاءه
وتمسك بذلك أمام محكمة الإيجارات في دعوى الإخلاء المرفوعة عليه طالبا
ما رفض هذه الدعوى وأما وقتها لحين الفصل في الطعن المذكور من القضاء
الإداري ، فقاتلت المحكمة أن امر هدم العقارات غير الآيلة للسقوط إنما هو
منوط باللجنة المشار إليها . وهي في هذا الصدد تلتزم حكم القانون وتصدر
قرارها بالموافقة سواء كان المبنى المراد هدمه قد مضى عليه أربعون عاما أم
لا ، متى رأت اللجنة الموافقة على الهدم لأعتبارات تتعلق بالصالح العام ،
والمحكمة في حدود النزاع المطروح أمامها لا يخل في اختصاصها بحث مسحة
قرار اللجنة أو عدم صحته بل أن مهيتها مقصورة على البحث في توافر شروط
قانون الإيجارات وهذه الشروط هي :

١ - أن يكون البناء الجديد على مساحة أوسع أو بارتفاع أكبر من
البناء المطلوب إخلاؤه .

٢ - أن يحصل المالك مقدما على موافقة لجنة أعمال الهدم والبناء على
الهدم وإعادة البناء في الأحوال التي يتطلب القانون ١٩٥٦/٣٤٤ الحصول
فيها على موافقة اللجنة وذلك عملا بالفقرة (هـ) من المادة ٢ من ق ١٩٤٧/١٢١
المعدلة بالقانون ١٩٥٦/٣٥٢ ، ولاشك في أن اختصاص هذه المحكمة ينحصر
في التحقق من توافر هذين الشرطين حتى يثبت حق المالك في الإخلاء وعلى
ذلك فتكون الدعوى مبنية على أساس سليم ويتعين الحكم بالإخلاء ،
(وفي هذا المعنى أيضا مصر الابتدائية الدائرة ٤ بتاريخ ١٤ ديسمبر
١٩٥٧ في القضية رقم ١٨٩٠ سنة ١٩٥٧ ، والدائرة الثانية ٢١ ديسمبر
١٩٥٩ في القضية رقم ٤٢٢٠ سنة ١٩٥٩ ، والدائرة ٣١ في ١٧ ديسمبر ١٩٦١
في القضية ١٣٨١ سنة ١٩٦١ ، والدائرة ١٤ في ١٤ مايو ١٩٦٢ في القضية
٥٢٢٥ سنة ١٩٦١) ..

بها قرار من وزير الاسكان والمرافق ، ويؤدى عن الطلب رسم نظر قدره خمسة جنيهات (المادة ٤) •

ويحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم اعطاء رخصة هدم طبقا للقانون رقم ١٩٥٤/٦٥٦ (الذى حل محله القانون رقم ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني ثم القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦) الا بعد صدور التصريح بالهدم طبقا لهذا القانون (المادة ٥) • ويعاقب مالك العقار عند مخالفة هذا الحظر بغرامة تعادل ثلاثة أمثال المبنى المهدوم • ويجوز بالإضافة الى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة ، كما يعاقب المقاتل الذى يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى ، وذلك مع عدم الاخلال بالعقوبات المنصوص عليها فى القانون رقم ١٩٥٤/٦٥٦ (حاليا المادتان ٢١ و ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦) (المادة ٧) (مكرر) •

وبناء على ذلك يتعين على المالك الذى يطلب اخلاء مكان مؤجر الى الغير لهدمه واعادة بنائه بشكل أوسع أن يقدم الى المحكمة رخصة بالهدم من لجنة تنظيم المباني المشار اليها فى المادة الثانية من القانون ١٩٦١/١٧٨ (مكرر ٢) ، فوق رخصة التنظيم العادية بالهدم ورخصة

(٨ مكرر) وتعاقب المادة ٢٢ من القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ ممددة بالنقانون رقم ١٩٨٣/٣٠ المالك الذى يخالف هذا الحظر بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الاعمال او مواد البناء المتعامل فيها بحسب الاحوال او باحدى هاتين العقوبتين (راجع نص التعديل فى المادة ٢٢ الجديدة فى صلب القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ فى ملحق هذا الجزء الثانى) •

(٨ مكرر ثان) ومتى حصل المالك على ترخيص لجنة تنظيم هدم المباني ، فلا يسوغ للمستأجر دفع دعوى الاخلاء بأنه قد أنشأ فى العين المؤجرة مصنعا لا تجوز تصفيته أو وقف ، انتاجه الا بترخيص من وزير الصناعة وفقا للمادتين ١ و ٦ من القانون ١٩٥٨/٢١ الصادر بشأن تنظيم الصناعة وتشجيعها فى الاقليم المصرى لان احكام هذا القانون لم ترد قيدا على احكام القانون =

التنظيم العادية بالبناء الجديد (٩) المنصوص عليهما في المادة ٤ من القانون رقم ١٠٦/١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء (٩ مكرر) وعلى أن تتوافر في البناء الجديد الشروط الآتية في البنود التالية .

٣٣٦ — الشرط الثالث — أن يتضمن الترخيص بالبناء إقامة وحدات تصلح للفرص ذاته الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها — يبين من مناقشات مجلس الشعب أن الموافقة على مبدأ الاخلاء للهدم لإعادة البناء بشكل أوسع لم تتم الا بعد اقرار توفير ضمانات هامة للمستأجرين الذين يراد اخلاؤهم لهذا السبب ، ومن أهم هذه الضمانات ما نصت عليه المادة ٥٤ من القانون من حق المستأجر الذي أخلى بسبب الهدم لإعادة البناء في العودة الى شغل وحدة بالعقار الجديد تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدة المهذومة ، فرأى المشرع أن يكفل هذا الحق وأن لا يتركه في مهب الريح معرضا لفرصة وجود مكان يلائمه في المبنى الجديد أم لا ،

= ١٩١٧/١٢١ ، ولو كان المشرع يريد ايجاد مثل هذا القيد لنص عليه صراحة ، فيتعين على المستأجر المرفوعة عليه دعوى الاخلاء لهذا السبب أن يتقدم هو بطلب للحصول على ترخيص وزير الصناعة له في تصفية مصنعه أو نقله الى مكان آخر (في هذا المعنى مصر الابتدائية — الدائرة ١٤ — بتاريخ ٢٠ مايو ١٩٦٢ في القضية رقم ٥٣٢٥ سنة ١٩٦١) .

(٩) ويلاحظ أن القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ قد نص في المادة ١٢ منه على انه فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص باقامة المباني وسائر احكام الباب الاول من القانون رقم ١٠٦/١٩٧٦ ، كما تلغى المادة ٢١ من ذلك القانون .

(٩ مكرر) ولأن قيام المالك بالهدم دون الحصول على هاتين الرخصتين مؤثم بنصوص كل من القانونين ١٩٦١/١٧٨ و ١٩٧٦/١٠٦ ، فانه يكون جريمتين في وقت واحد ، ويتعين طبقا للمادة ٣٢ عقوبات توقيع عقوبة واحدة عليهما هي العقوبة الأشد (نقض جنائي ١١ ديسمبر ١٩٦٧ في الطعن رقم ١٨٠٨ سنة ٣٧ ق ، وايضا ٩٧ يناير ١٩٦٦ في الطعن رقم ١٧٨٤ سنة ٣٥ ق مشار اليهما في البكرى ج ٢ ص ٢٤) .

فاشتراط في ضمن الفقرة (أ) من المادة ٤٩ : أن يتضمن الترخيص بالبناء بعد الهدم بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها . فإذا كان في المبنى القديم جراج عمومي يستغله مستأجر وجب أن يتضمن الترخيص بالبناء الجديد إنشاء جراج عمومي ، وكذلك إذا كانت به دكان أو ورشة الخ . وذلك بشرط ألا تحول التشريعات السارية في هذا الشأن دون تحقيق ذلك . كما لو كان التسريع منع فتح دكاكين أو جراجات أو ورش في منطقة معينة ، فحينئذ ستمتنع الجهات الادارية المختصة باصدار التراخيص المذكورة عن تضمينها بناء وحدات جديدة تصلح للغرض ذاته الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها . ويكون امتناعها سببا في تخلف هذا الشرط ، مما يترتب عليه عدم جواز الاخلاء بسبب الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع ، أى أنه يكون سببا في رفض طلب الاخلاء (١٠) .

أما التعويض الاضافى الذى نصت المادة ١/٥٤ على أنه يستحقه المستأجر في حالة عدم قيام المالك بانشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ، فبدهى أنه ليس

(١٠) وقد اثار هذه المسألة في مناقشات مجلس الشعب السيد العضو ابو العز الحبرى حيث قال : هناك نقطة ارجو من السيد الدكتور جمال العليبي ان يفكر معنا فيها ، فمثلا توجد منطقة ما صرح فيها بهدم المبنى واقامة مبنى جديد وكان به بعض الورش التى لن يصرح بقبليها مرة أخرى ، فماذا يكون الحل ؟

واجاب عن ذلك رئيس الجلسة بقوله :

قبل ان نستمرسل ، اود ان اوضح ان المجلس وافق على الفقرة التى نص على ان يتضمن ترخيص البناء ، بناء وحدات جديدة للمستأجر الذى هدمت وحدته تصلح لذات الغرض . واذا لم يحصل على التسريع ، فانه لن يقوم بالهدم ، وهذه هى الاضافة التى اقترحها السيد العضو ابو هيف (من ٢٦ من مضبطة الجلسة الثمانين بتاريخ اول أغسطس سنة ١٩٧٧ ، واقترح السيد العضو حسن ابو هيف المشار اليه موجود في ص ١٧ من تلك المضبطة) .

شرطاً للحكم باخلاء المستأجر ، بل جزاء لعدم قيام المالك بتوفير مكان ملائم للمستأجر في المبنى الجديد ، سواء كان عدم قيامه بذلك راجعاً الى خطأ منه أو الى سبب أجنبي عنه ، كما لو استصدر المالك ترخيصاً يتضمن بناء وحدات جديدة تصلح للغرض المذكور وفقاً لما تقتضيه الفقرة (أ) من المادة ٤٩ ، ثم صدرت تشريعات لاحقة حالت دون تنفيذ ما صدر به الترخيص . فيعنى المالك من هذا التنفيذ بسبب صدور تلك التشريعات التي تعتبر بالنسبة اليه من قبيل فعل الأمير أو القوة القاهرة ، ولكنه يلتزم أن يعرض المستأجر عن فوات عودته الى مكان مناسب في المبنى الجديد بتعويض اضافي مساوٍ للتعويض المنصوص عليه في المادة ٤٩ .

٣٣٧ — الشرط الرابع — زيادة جملة مسطحات المبنى الجديد عن جملة مسطحات المبنى القديم قبل الهدم بحيث لا تقل عن أربعة أمثالها —
تستلزم الفقرة (ب) من المادة ٤٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ألا تقل جملة مسطحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثال مسطحات أدوار المبنى قبل الهدم .

والغرض من ذلك ألا يسمح بهدم مبنى قديم الا اذا كان سيعود من ذلك ومن اعادة بنائه نفع كبير للصالح العام ، وقد تحدد هذا النفع بأن تبلغ مجموع مسطحات أدوار المبنى الجديد أربعة أمثال مسطحات أدوار المبنى القديم . ويعتبر هذا حداً أدنى ، فإذا أقام المالك مباني تتجاوز هذا الحد ، كان له ذلك طبعاً لأنه يتفق مع الصالح العام .

أما اذا كانت قوانين التنظيم وقيود البناء لا تسمح باقامة مباني في موقع الهدم تبلغ الحد الأدنى المطلوب ، فحينئذ لا يجوز للمالك أن يستعمل هذه الرخصة (١٠ مكرر) .

(١٠ مكرر) في هذا المعنى مناقشات مجلس الشعب بجلسته اول =

٣٣٨ — الشرط الخامس — أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مساحتها عن ٥٠٪ من مجموع مساحاته — أراد المشرع بهذا الشرط أن تفيد أزمة السكن من هدم الأماكن لاعادة بنائها ، فاشتراط في الفقرة ج من المادة ٤٩ أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مساحاتها عن خمسين في المائة من مجموع مساحاته ، وقد راعى في ذلك أن المبنى القديم مؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن ، وأن من حق المستأجرين القدامى أن تنشأ لهم في البناء الجديد أماكن تصلح لممارسة نشاطهم فيها ، فجمع المشرع بين هذه الضمانة المقررة للمستأجرين السابقين وبين الرغبة في اسهام المبنى الجديد في حل أزمة السكن ، ولذلك أوجب على المالك أن يخصص ٥٠٪ من مساحات المبنى الجديد للوحدات السكنية أو الفندقية ، على أن تكون له الحرية في تشكيل الخمسين في المائة الأخرى . بعد تخصيص ما يلزم منها لعودة المستأجرين القدامى الى ممارسة نشاطهم في أماكن تلائمهم في المبنى الجديد .

= أغسطس سنة ١٩٧٧ (مضبطة الجلسة الثمانين ص ١٩) حيث اثبتت حالة المناطق التي لا تسمح فيها قوانين التنظيم بالتعليق الى الحد الذي تتطلبه المادة ٤٩ فقرة ب ، فقال السيد العضو عز الدين فرج :

وانى اعتقد ان السيد العضو جمال العطيفى يقصد ان نبني اكبر عدد من الادوار وان يتحدد طبقا لقوانين البلدية الحد الاقصى المسموح به . فاذا كانت الاربعة الاضعاف التى يطالب بها السيد العضو في حدود قوانين البلدية ، فليس هناك ضرورة من ذلك . اما اذا جاوز ذلك حدود قوانين البلدية ، فلا يستطيع المالك أن يستفيد بالحد الاقصى المسموح به .

رئيس الجلسة : واذا كان المبنى القائم في حدود اقصى ارتفاع ممكن . فما هو الحل ؟

السيد/كمال ابراهيم المستشار القانونى لوزارة الاسكان والتعمير :
لا تنفذ المادة ولا يستفيد المالك .

رئيس الجلسة : في هذه الحالة لن يتمكن من الهدم وبالتالي فهو لن يستفيد من النص .

وقد أراد بعض النواب عند مناقشة النص في مجلس الشعب أن لا يتركوا الخمسين في المائة شيوعاً بين الوحدات السكنية والفندقية ، فاقترح النص على أن يخص نصف هذه النسبة على الأقل للوحدات السكنية ، حتى لا يجوز للمالك أن يستخدم الخمسين في المائة كلها لتكون فنادق وأن لا يبنى وحدة سكنية واحدة (السيد العضو سمير عطوط ص ٢٥ من مضبطة الجلسة الثمانين بتاريخ أول أغسطس سنة ١٩٧٧) ، غير أن المجلس لم يوافق على هذا الاقتراح .

وعلى ذلك يجوز للمالك أن يخص خمسين في المائة من البنى الجديد لوحدات فندقية والخمسين في المائة الأخرى لوحدات غير سكنية ، يخص بعضها لعودة المستأجرين القدامى لممارسة نشاطهم فيها .

٣٣٩ — الشرط السادس — أن يعرض المالك من قبل الهدم توفير وحدة مناسبة بأجر مماثل لممارسة المستأجر نشاطه فيها أو تعويض المستأجر عن ذلك — لم يكف المشرع بتحويل مستأجر المكان غير السكني المراد إخلاؤه لهدمه وإعادة بنائه بشكل أوسع حق العودة الى وحدة من وحدات البناء الجديد عند اتمامه ، بل أراد أن يوفر له حماية فورية تكفل له مزاولة نشاطه ذاته من وقت إخلاء وحدته والشروع في هدمها الى حين اتمام بناء وحدة جديدة في المبنى الجديد وعودته لممارسة نشاطه فيها . فأوجب في المادة ٤٩ فقرة (د) أن « يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل لممارسة المستأجر نشاطه فيها » .

وجعل من ذلك شرطاً يجب أن يتحقق قبل الإخلاء حتى لا يضار المستأجر . فيجب أن يعرض المالك ذلك على المستأجر قبل الحكم بالإخلاء ، وأن يلتزم بتنفيذه قبل تنفيذ الإخلاء . وليس يكفي أن يوفر المالك للمستأجر أى مكان يمارس فيه نشاطه بل يجب أن يكون هذا المكان مناسباً لذلك وبأجر مماثل . وقد يختلف الطرفان في شأن مناسبة

المكان الذى يوفره المالك للمستأجر أو عدمه ، فيكون تقدير ذلك للمحكمة . وقد ضرب السيد عضو مجلس الشعب الدكتور جمال العطيفى مثلا لذلك ، حيث قال اذا وفرنا لتاجر أحذية فى شارع قصر النيل محلا فى مدينة نصر . فهذا مكان غير مناسب . أما اذا وفرنا له محلا فى شارع طلعت حرب أو فى شارع ٢٦ يوليه . فهذا لا شك مكان مناسب . ومن ثم فان المكان الجديد اذا كان مناسباً أو غير مناسب ، فهو مسألة تقدرها المحكمة . ويكفى أن يشار فى التنبية المنصوص عليه فى صدر المادة ٤٩ الى استعداد المالك لتوفير مكان آخر مناسب لأن يزاول فيه المستأجر نشاطه ، على أن يتحدد ذلك المكان ويوفر للمستأجر عقد ايجاره عند الاتفاق على الاخلاء أو عندما يصير المستأجر ملزماً بالاخلاء . وسيجيء فى نبذة ٣٤٣ أنه يستفاد من نصوص المادة ٥٠ أن التعويض الذى يقوم مقام توفير المكان المناسب لا يصبح مستحق الأداء أو الايداع ايداعاً غير مشروط الا عند صيرورة الاخلاء واجبا فى تاريخ معين ، سواء كان ذلك بموافقة جميع المستأجرين على الاخلاء فى ذلك التاريخ . أو بناء على حكم المحكمة (١١) .

(١١) استئناف القاهرة الدائرة ٢٩ بتاريخ ٦ ابريل ١٩٨٢ فى الاستئناف رقم ٢٦٦١ سنة ١٩٩٠ ق وقد قضت بذلك من قبل محكمة جنوب القاهرة الابتدائية (الدائرة ١٠ ايجارات) بتاريخ ١٢ فبراير ١٩٨٠ فى القضية رقم ٨٢٠٢ سنة ١٩٧٩ ايجارات المرفوعة من السيدة/ناهد مصطفى الثوريجى وآخرين ضد نادى الترف حيث قررت انه تبين للمحكمة من استقراء نصوص الفصل الاول من الكتاب الثانى من القانون ١٩٧٧/٤٩ ان استعمال المالك الرخصة المقررة له بالمواد ٤٩ وما بعدها من ذلك القانون مشروط باستيفاء المالك الشروط التى تضمنتها هذه النصوص وصولاً لاخلاء المبنى المؤجر لغير اغراض السكن رضاء أو قضاء ، وانه فى الحالين سواء تلك التى قبل فيها المستأجرون الاخلاء وفقاً لنص المادة ١/٥٠ من ذلك القانون أو الحالة التى يتم فيها الاخلاء بناء على حكم القاضى ، فانه يتعين على المالك فى الحالتين أداء التعويض المنصوص عليه فى الفقرة د من المادة ٤٩ من ذات القانون أو ايداعه خزانة المحكمة المختصة ايداعاً غير مشروط لصالح المستأجرين ، لان أداء التعويض أو ايداعه ايداعاً غير مشروط هو شرط للاخلاء وليس لرفع الدعوى ، بمعنى أن تنفيذ الاخلاء سواء كان مصدره رضاء المستأجرين أو =

أما مماثلة الأجرة ، فهي وان كانت لا تشير خلافا ، الا ان اشتراطها يجعل من العسير عمليا تحقق شرط توفير المكان المناسب ليمارس فيه المستأجر نشاطه ، بأجر مماثل ، لأنه ان كان مكانا في بناء جديد ، فان أجرته ستكون قطعاً أضعاف أجرة المكان المراد هدمه ، وان كان مكانا في بناء قديم فلن يقبل مالكة أن يؤجره بأجرته القانونية المماثلة الا اذا تقاضى مقابل ذلك خلو رجل كبير .

وقد قدر المشرع الصعوبة العملية في ايجاد المالك للمستأجر مكانا مناسباً بأجرة مماثلة ، فجعل من هذا الالتزام التزاما تخييرياً وفقاً للمادة ٢٧٥ مدني ، وذلك بجعل محل الالتزام اما توفير مكان مناسب بأجر مماثل ، واما تعويض نقدي يدفعه المالك للمستأجر يقدر على النحو الذي بينته بقية نص الفقرة د من المادة ٤٩ ، وجعل الخيار في ذلك للمالك باعتباره المدين بهذا الالتزام التخيري . فاذا أوفى هذا بالمحل الأول لذلك الالتزام بأن وفر للمستأجر مكانا مناسباً بأجر مماثل ، فقد نفذ ذلك الالتزام وتحقق بتنفيذه شرط طلب الاخلاء المنصوص عليه في الفقرة المومى اليها ، والا فانه يستطيع أن ينفذ هذا الالتزام بأداء محله الآخر وهو التعويض المنصوص عليه في بقية الفقرة .

فان اختار المالك هذا الأمر الأخير كان التزامه بالتعويض هو ذاته التزاما تخييرياً أيضاً ، يكون الوفاء به : ١ — اما بدفع مبلغ مساو

= حكم القضاء يعتبر مطلقاً على شرط وفاء المالك بالتعويض التزم به قانونا والمنصوص عليه في الفقرة د من المادة ٤٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ والتي يتعين — في رأى المحكمة — ان ينص عليه في حكمها ليكون عدم ادائه حائلاً دون التنفيذ . هذا فضلاً عن خلو الفصل الاول من الكتاب الثاني من ذلك القانون من نص يوجب اداء التعويض قبل رفع الدعوى بطلب الاخلاء عملاً باحكام هذا الفصل ، بل ان نص الفقرة د من المادة ٤٩ منه تكلمت عن الالتزام بالتعويض وليس عن ادائه ، والمادة ٥٠ التي تكلمت عن اداء التعويض نجدها قرنت ذلك بواقع الاخلاء رضاً او قضاء ولم تتكلم عن وجوب هذا الاداء قبل رفع الدعوى .

للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها المستأجر والقيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى الى أن يعود الى المكان بعد بذائه بذات القيمة الايجارية الأولى ، ٢ - واما بدفع مبلغ مساو للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه ، أى المبلغين أكبر •

وهذه العبارة الأخيرة ، عبارة أى المبلغين أكبر ، تفيد أن الخيار فى ذلك للمستأجر الدائن بالتعويض ، لأنه هو صاحب المصلحة فى اختيار أكبر المبلغين (١١ مكرر) •

ويكون اختيار المستأجر ذلك عند قبوله الاخلاء أو عند الحكم عليه به • فإذا اختار الأمر الثانى ثبت حقه نهائيا فى أن يقبض قبل الاخلاء تعويضا لا يقل عن ألفى جنيه أو أكثر اذا كانت القيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات تجاوز ألفى جنيه •

أما اذا اختار الأمر الأول فيكون من حقه أن يقبض قبل الاخلاء الفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها والقيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات - وهو لن يختار هذا الأمر الثانى الا اذا تجاوزت قيمته الألفى جنيه وهو الحد الأدنى للأمر الأول - ولكن هذا المبلغ لا يصبح كله حقا مكتسبا له الا اذا لم يعد الى شغل وحدة بالمبنى الجديد بذات القيمة الايجارية الأولى قبل خمس سنوات من تاريخ الاخلاء • أما ان عاد قبل ذلك وبذات القيمة الايجارية الأولى ، فانه لا يستحق من المبلغ الذى قبضه الا بنسبة المدة التى انقضت من الخمس السنوات التى قبض الفرق عنها ،

ويلزم برد الباقي ، لأنه يكون مثيرا به على حساب غيره . فإذا كانت عودته قبل ذلك ولكن بقيمة ايجارية أعلى من القيمة الايجارية الأولى ، فيبقى التعميؤ الذى قبضه حقا مكتسبا له ولا يرد منه شيئا (١٢) .

٣٤٠ — من يجوز له طلب الاخلاء للهدم واعادة البناء — ويشترط بداهة فى جميع الأحوال أن يكون طلب الاخلاء للهدم واعادة البناء من المالك نفسه (١٢ مكرر) ، فلا يجوز ذلك للمؤجر غير المالك (١٣) . ولكنه يجوز للمالك غير المؤجر (١٤) ، كمن آلت اليه ملكية العين من مؤجرها . واذا كانت العين المؤجرة مملوكة لعدة أشخاص شيوعا ، وجب فى الأصل لكى يكون طلب اخلائها لهذا السبب مقبولا أن يقدم من جميع الملاك المشتاعين (١٥) ، ولكن يمكن اعتبار

(١٢) وفى هذا المعنى أيضا العطار ط ٢ ص ٦٤٧ .

(١٢ مكرر) ويجب أن يقدم المالك دليل ملكيته . فان تخلف عن ذلك ورغم ايماله كانت دعواه غير مقبولة (مصر الابتدائية — الدائرة ١٣ — ١٠ يونيه ١٩٥٣ فى القضية رقم ٢٩٥٠ سنة ١٩٥٢) .

(١٣) فى هذا المعنى مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — بتاريخ ١٩ ديسمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٣٦٢٦ لسنة ١٩٥١ وقد رفضت المحكمة دعوى المدعين غير المالكين وقالت فى سبب حكمها ان المستندات المقدمة من المدعين بحسب ظاهرها لاتؤدى الى ملكيتهم العقارين المطلوب هدمها واعادة بنائها ، ولا يمكن التحدى فى هذا الشأن برخصتى الهدم واعادة البناء وصدرهما باسم النائب عن المدعين ولا بقسائم عوائد الملك ولا بمقد الاجار ولا سيما ان المدعين قد تنازلوا عن التمسك بالحكم الصادر بنبذ الخبير الهندسى الذى نبط به تحقيق هذه الملكية .

وبن هذا الراى العطار ط ٢ ص ٦٤٥ .

(١٤) مصر الابتدائية — الدائرة ١٣ — ٢١ ابريل ١٩٥٤ فى القضية ٥٨٨٧ سنة ١٩٥٣ .

(١٥) مصر الابتدائية — الدائرة ١٣ — ٣ يونيه ١٩٥٣ فى القضية رقم ٣٢٩٧ لسنة ١٩٥٢ والدائرة ١٢ فى ١٧ ابريل سنة ١٩٥٤ فى القضية ٤١١٦ سنة ١٩٥٣ ، ديسمبر ١٩٥٤ فى القضية رقم ٣٤٠٢ سنة ١٩٥٢ .

طلب الاخلاء للهدم واعادة البناء بشكل أوسع من أعمال الادارة غير المعتادة التي تنص المادة ٨٢٩ مدنى على أن يجوز للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يتخذوا قرارا فى شأنها على أن يملنوا قراراتهم الى باقى الشركاء ، ويكون لمن خالف من هؤلاء حق الرجوع الى المحكمة خلال شهرين من وقت الاعلان ، وللمحكمة عند الرجوع اليها - اذا وافقت على قرار تلك الأغلبية - أن تقرر مع هذا ما تراه مناسباً من التدابير ، ولها بوجه خاص أن تأمر باعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن له الوفاء بما قد يستحقه من التعويضات . وبناء على ذلك يجوز تقديم طلب الاخلاء للهدم واعادة البناء من عدد من الشركاء يملكون ثلاثة أرباع المال الشائع بعد اعلان قرارهم بذلك الى الأقلية أو بعد صدور موافقة المحكمة على هذا القرار فى حالة الاعتراض عليه . ويجب أن يكون طالب الاخلاء فى هذه الحالة مشفوعاً باعلان القرار وبشهادة بعدم حصول اعتراض عليه فى الميعاد القانونى أو بحكم برفض الاعتراض وبالموافقة على القرار .

وإذا كانت العين المؤجرة موقوفة فلا يجوز ذلك لناظر الوقف الا بعد الحصول على اذن بالهدم والبناء من المحكمة المختصة (١٦) . ومنذ أن حل الوقف الأهلى وآلت ملكيته الى المستحقين فيه تعين أن يكون طلب الهدم من هؤلاء المستحقين الذين صاروا مالكيين بعد شهر حق حل الوقف ، ولا يغنى عن ذلك صدور اذن بالهدم من المحكمة المختصة (١٧) .

(١٦) مصر الوطنية فى القضية رقم ٣١٠٤ لسنة ١٩٤٩ .

(١٧) فى هذا المعنى مصر الابتدائية - الدائرة ١٢ بتاريخ ١٩ اكتوبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٣٦٩٠ لسنة ١٩٥٢ وتلخص وقائع هذه القضية فى ان المدعين اقاموا الدعوى بصفتهم ممثلين النقابة العامة لموظفى وعمال الدريسة بسلك حدد الحكومة المصرية وقالوا أنهم اشتروا المنزل موضوع النزاع بمقدد بيع مسجل وطلبوا الاخلاء للهدم واعادة البناء بشكل أوسع ، =

غير أنه يجوز لمن تملك العقار بصفته ممثلاً لجمعية أو مؤسسة أن يرفع دعوى الاخلاء ولو لم تكن الاجراءات اللازمة لثبوت الشخصية المعنوية لهذه الجمعية أو المؤسسة قد تمت (١٨) .

٣٤١ - كيفية استعمال هذه الرخصة - تنص المادة ٤٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن « يجوز للمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكنى أن يئنه على المستأجرين باعلان على يد محضر باخلاء المبنى بقصد اعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقاً للشروط والأوضاع الآتية ٠٠٠ (هـ) أن يحدد المالك موعداً يتم فيه الاخلاء على ألا يكون هذا الموعد قبل انقضاء أطول مدة إيجار متفق عليها عن وحدة من وحدات المبنى وبشرط ألا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالاخلاء » .

يخلص من ذلك أن استعمال هذه الرخصة يكون بتوجيه المالك الى كل من المستأجرين اعلاناً على يد محضر يئنه عليه فيه ولو قبل انتهاء مدة عقده باخلاء المبنى في أجل معين ، ويجب أن يكون هذا الأجل تالياً لانقضاء مدة عقد إيجار المستأجر الذي يتبقى له من مدة عقده الاتفاقية أطول مدة ، أى تالياً لانقضاء المدد الاتفاقية لعقود المستأجرين جميعاً ، وبشرط ألا يقل هذا الأجل عن ستة أشهر من تاريخ الاعلان بالاخلاء .

= فدفع المدعى عليهم الدعوى بعدم قبولها لرغبتها من غير ذي صفة إذ أن الاجراءات الخاصة بالشخصية المعنوية لم تتم بعد ، فقالت المحكمة ان هذا الدفع مردود لانه بعد الاطلاع على عقد الملكية سند المدعين اتضح انهم يملكون المنزل بمقتضى عقد مسجل بصفتهم ، ومن ثم فإن ملكيتهم ثابتة للمنزل موضوع النزاع وأنه تطبيقاً للفقرة (هـ) من المادة ٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تكون الدعوى قد رُفعت من المالكين الحقيقيين للمنزل ويكون الدفع في غير محله ، ولا يهم المحكمة في هذه الدعوى البحث عما تم بشأن النقابة ما دام المالكون للمنزل هم رافعو الدعوى الحالية .

(١٨) مصر (الدائرة ١٣) ٣ يونيو ١٩٥٣ في القضية رقم ٢٣٩٧ سنة

فاذا كانت المدد الاتفاقية لجميع عقود المستأجرين قد انقضت وأدركها الامتداد القانوني ، أو كان الباقي من مدة تلك العقود كلها أو بعضها لا يجاوز ستة أشهر ، كفى أن يحدد المالك في اعلانه المستأجرين موعدا للاخلاء بعد ستة أشهر فقط من تاريخه .

٣٤٢ - موقف المستأجرين من هذا التنبيه وكيفية حصول الاخلاء - قد يذعن المستأجرون جميعا لرغبة المالك في الاخلاء بقصد الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع وعلى أساس جميع الشروط التي تقدم ذكرها ، فحينئذ يجب أن يبلغ هؤلاء المستأجرين جميعا موافقتهم على ذلك الى المالك بخطابات موصى عليها بعلم الوصول أو باقرارات كتابية منهم (المادة ١/٥٠) . فاذا أبلغوه جميعا موافقتهم على الاخلاء على النحو المطلوب تعين عليه أن يؤدي اليهم التعويض المنصوص عليه في المادة ٤٩ قبل الموعد المحدد للاخلاء أو ايداعه المحكمة المختصة لصالحهم ايداعا غير مشروط ، وحينئذ يلتزمون بالاخلاء في الموعد المعين في التنبيه . فاذا امتنع أحدهم عن ذلك ، جاز للمالك أن يستصدر من قاضي الأمور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الاخلاء فوراً (المادة ٣/٥٠) .

أما اذا لم يبلغ جميع المستأجرين موافقتهم على ذلك الى المالك على النحو المذكور خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التنبيه عليهم بذلك ، جاز للمالك دون حاجة به الى أى تنبيه آخر أن يلجأ الى المحكمة المختصة (وهي وفقا لما تقدم في نبذة ٣٣٧ وما بعدها عن المادة الخامسة من القانون المحكمة المختصة طبقا للقواعد العامة في المرافعات) (١٨ مكرر) ، ولو قبل انتباء مدد عقود المستأجرين كلهم أو بعضهم للحصول على

حكم بالاخلاء في الموعد المحدد في التنبيه أو في الموعد الذى تعينه المحكمة في حكمها .

وتبحث المحكمة في توافر الشروط التى نص عليها القانون لاستعمال هذه الرخصة أو عدمها ، وتصدر بناء على ذلك حكمها بالاخلاء أو بعدمه . ويعتبر أداء المالك التعويض المنصوص عليه في المادة ٤٩ ، أو ايداعه المحكمة المختصة ايداعا غير مشروط لصالح المستأجرين اذا لم يكن قد وفر لهم المكان المناسب بالأجر المائل لمزاولة نشاطهم فيه شرطا لحصول الاخلاء (المادة ٢/٥٠) . سواء أأصبح الاخلاء واجبا بموافقة جميع المستأجرين أم بحكم المحكمة في حالة اعتراض أحدهم (١٩) .

وإذا رفضت المحكمة طلب الاخلاء ، للهدم وإعادة البناء لا اعتبارها أن المشروع الذى قدمه المالك للبناء المزمع اقامته لا تتحقق به التوسعة بالشروط المطلوبة قانونا ، فان ذلك لا يمنع المالك من معاودة الكرة اذا بنى دعواه الجديدة على الرغبة في اقامة بناء أوسع أو أكبر من المشروع الذى قدمه في الدعوى السابقة ، ولا يعتبر الحكم الصادر في تلك الدعوى بالرفض مانعا من نظر الدعوى الجديدة ولا يجوز للمستأجر دفع هذه الدعوى بسبق الفصل فيها لأن سبب الدعوى ليس مجرد الرغبة في الهدم لإعادة البناء ، بل الرغبة في الهدم لإعادة البناء بشكل معين . فاذا اختلف هذا الشكل في احدى الدعويتين عنه في الأخرى ، كان لكل من الدعويتين سبب مختلف ولم يجز دفع احدهما بسبق الفصل في الأخرى (١٩ مكرر) .

(١٩) انظر ما تقدم في الهامش ١١ .

(١٩ مكرر) في هذا المعنى مصر الابتدائية (الدائرة الثانية عشرة) ٣٠ مارس ١٩٥٣ في القضية رقم ٢٥٣٢ سنة ١٩٥٢ (تراجع أسبليه في الطبعة الرابعة من هذا الكتاب هامش ص ٤٤٧) . ومن هذا الراى أيضا الكرى ج ٢ ص ٣٧ ، العطار ط ٢ ص ٦٤٦ .

وقد قضت بذلك محكمة النقض في ٢٦ مارس ١٩٥٣ حيث قررت أنه لما كان الحكم اذ رفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها استند الى أن المدعين قد طلبا في الدعوى السابقة الاخلاء لهدم المنزل واقامة طابقين جديدين مكان الطابقين المزمع هدمهما ، وقد رفضت المحكمة الدعوى لأن اعادة البناء كما كان وعلى نفس المساحة وبذات الارتفاع لا يتحقق معه قصد الشارع من اجازة الاخلاء للهدم واعادة البناء وهي التوسعة في الأماكن ، فاذا عاد المدعيان الآن وطلبا الهدم لاعادة البناء بحيث يحتوى على أكثر من دورين ، فقد اختلف السبب في الدعويين لتحقيق غرض الشارع في هذه الدعوى بحصول التوسعة بالفعل ، وكان هذا الذي جاء بأسباب الحكم مسوغا لاختلاف السبب في الدعويين . فان النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس (٢٠) .

أما اذا قبلت المحكمة طلب الاخلاء وقضت به ، فان حكمها يكون قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به ، أى أنه لا ينتظر في تنفيذه نتيجة الاستئناف ان كان قد طعن فيه بهذا الطريق لأن المادة ٢/٥٠ من ق ١٩٧٧/٤٩ نصت على أن يكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به ، ومؤدى ذلك أن هذا النص جعل الحكم بالأخلاء في هذه الحالة واجب التنفيذ ، يتعين على المحكمة أن تشملته بالنفاذ المعجل ويجب عليها أن تنص فيه على ذلك . فهي حالة نفاذ وجوبى تقررت بنص المادة ٢/٥٠ سالف الذكر . بالرغم من أن قانون المرافعات الحالى قد ألغى النفاذ الوجوبى (٢٠مكرر) . وكون الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية مشمولاً بالنفاذ

(٢٠) مجموعة احكام النقض ٤ — ٧٨١ — ١١٥ .

(٢٠مكرر) في هذا المعنى ابو الوفا في التعليق على النصوص الاجرائية في قانون ايجار الاملاك الطبعة الاولى سنة ١٩٧٨ ص ٢٥٦ تعليقا على المادة ٢/٥٠ من قانون ١٩٧٧/٤٩ ، والطبعة الثانية سنة ١٩٨٢ ص ٣٤٥ .

المعجل لا يعفى المالك من اعلان هذا الحكم قبل السير في تنفيذه . ولا يجوز مباشره تنفيذه الا بعد انقضاء المدة المحددة فيه لاخلاء المستأجر .

واذا أصبح الاخلاء واجبا بموافقة جميع المستأجرين عليه وامتنع بعضهم عن تنفيذ الاخلاء في الموعد الذى تم الاتفاق عليه لذلك ، جاز للمالك بعد أدائه التعويض المستحق لكل من المستأجرين أن يستصدر من قاضى الأمور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الاخلاء فوراً (المادة ٣/٥٠) .

٢٤٢ - استثناء بعض المستأجرين من الأحكام المتقدمة -
نص القانون على استثنائين من الأحكام المتقدمة ، أولهما يمنع استعمال المالك الرخصة المذكورة منه باتا ، والثانى لا يمنع استعمال هذه الرخصة وانما يكتفى بزيادة المهلة الممنوحة للمستأجر لاخلاء المكان المؤجر اليه في نظير نزوله عن تعويض الاخلاء .

نصت على الاستثناء الأول المادة ٥١ فقرة أولى اذ قضت بأن « لا تسرى أحكام هذا الفصل على المباني المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم ، حكومية أو خاصة تخضع للاشراف الحكومى ، وكذلك المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لاشراف وزارة الصحة ، ومحطات تموين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومى أو التى تقدم خدمات عامة للجمهور والتى يصدر بتحديدھا قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص » (٢١) .

(٢١) وقد صدرت في هذا الشأن القرارات الوزارية الآتية :
(١) قرار وزير الاسكان رقم ١٥٢/٥/١٩٨٠ (منشورة في الوقائع المصرية المصدد ١٢٧ في ٣١ مايو سنة ١٩٨٠) نص في مادته الاولى على عدم سريان احكام الفصل الاول من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ / =

== ١٩٧٧ اى المواد ٤٩ وما بعدها من هذا القانون على المباني المؤجرة للاغراض الاتية :

١ — المخابض البلدية والامرئجية المرخص بها والخاضعة لاشراف وزارة التموين .

٢ — المجمعات الاستهلاكية المرخص لها والتابعة لشركات القطاع العام الخاضعة لاشراف وزارة التموين .

٣ — مخازن التبريد والثلاجات .

٤ — مطاحن الغلال التى تشرف عليها وزارة التموين .

٥ — الجمعيات التى تؤدى خدمات تطعيمية او صحية او اجتماعية للكافة والتى تسرى عليها المادة ٦٣ من القانون رقم ١٩٦٤/٣٢ فى شأن الجمعيات والمؤسسات الخاصة .

٦ — المباني المؤجرة لمناطق ومكاتب وفروع الهيئة العامة للتأمين والمعاشات والهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية وبنك ناصر الاجتماعى .

(ب) قرار وزير الاسكان رقم ١٧١/١٩٨٠ الذى نص فى مادته الاولى على عدم سريان احكام هذا الفصل على المنشآت الصناعية الخاضعة على كافة التراخيص القانونية والتى يسرى عليها القانون رقم ١٩٥٨/١٢١ بتنظيم وتشجيع الصناعة وتتنوع بعضوية الغرف الصناعية ومسجلة بالسجل الصناعى (الوقائع المصرية العدد ١٥٠ فى ١٩٨٠/٦/٢٨) .

يراجع فى هذا الشأن حكم مصر الابتدائية — الدائرة ١٤ — بتاريخ ١٩٦٢/٥/٢٠ فى القضية رقم ١٩٦١/٥٢٢٥ الوارد ملخصه فى الهمام ٨ مكرر .

(ج) قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢/١٩٨٢ الصادر فى ١٩٨٢/٦/١٠ فى شأن نقل بعض الاختصاصات الى سلطات الحكم المحلى (الجريدة الرسمية العدد ٢٥ فى ١٩٨٢/٦/٢٤) . وقد نص فى مادته الاولى على ان :

١ — تنقل الى الوحدات المحلية كل فى دائرة اختصاصها الاختصاصات التى يباشرها حاليا وزارة الاسكان وفقا للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات الاتية :

... تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ...
... هدم المباني غير الايلة للسقوط ... الخ .

٢ — وتستبدل بعبارتى وزارة الاسكان ، ووزير الاسكان عبارتا ==

هذه الهيئات والمنشآت لا تسرى عليها أصلا أحكام الاخلاء بقصد الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع ، وذلك نظرا لأهميتها الكبرى للمصالح العام التي تبرر منع اخلائها وهدم الأماكن التي تشغلها منها باتا ، ولو كان ذلك لإقامة مباني تبلغ مساحتها عدة أضعاف المساحات المشغولة بها .

ولا يلزم لسريان هذا الاستثناء أن تكون جميع وحدات المبنى مؤجرة للأغراض السابقة ، وانما يكفي أن يشتمل المبنى على وحدة واحدة مؤجرة لأحد هذه الأغراض (٢١ مكرر) .

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأنه : « لئن كان النص في المادة ٤٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أجاز للمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكنى ، أن يقوم بهدمه واعادة بنائه وزيادة مساحاته وعدد وحداته وفقا للشروط والأوضاع المبينة في هذا النص ، الا أن المشرع لم يشأ أن يجعل حكم هذا النص عاما يسرى على كل المباني غير السكنية ، وانما استثنى بعضها حرصا على استمرار بعض الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية التي تقدم خدمات عامة للجمهور ، فنص في

= المحافظ المختص والمحافظة المختصة اينما وردت في القوانين واللوائح والقرارات المعمول بها في المجالات السابقة .

ومتقضى هذا النص أن الاختصاص بتحديد المنشآت ذات الاهمية للاقتصاد أو الامن القومي أو التي تقدم خدمات للجمهور التي لا تسرى عليها احكام الفصل الاول المشار اليه اصبح للمحافظين ، كل منهم في محافظته : بدلا من وزير الاسكان والتعمير (البكرى ج ٢ ص ٤٣) .

غير أن الفقه يرى أن هذا القرار الجمهوري مخالف للقانون ومشوب بغصب السلطة ، الأمر الذي يصل به الى حد الانعدام ، مما يقتضى أن لا تطبقه المحاكم (سليمان الطباوى في النظرية العامة للقرارات الادارية ص ٣٢٠ وما بعدها والاحكام المشار اليها فيه) .

(٢١ مكرر) البكرى ج ٢ ص ٤٣ و ٤٤ .

المادة ١/٥١ من هذا القانون على : « أن لا تسرى أحكام هذا الفصل على المباني المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للإشراف الحكومي ، وكذلك المستشفيات العامة والخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة ومحطات تموين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومي أو التي تقدم خدمات عامة للجمهور والتي يصدر بتحديددها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص » ، مفاده أن المشرع حدد على سبيل الحصر المباني غير السكنية المستثناة من أحكام الهدم لاعادة البناء . وبالنسبة للمنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومي التي تقدم خدمات عامة للجمهور . فقد فوض المشرع وزير الاسكان في اصدار القرارات اللازمة لتحديد ما يدخل في نطاق تلك المنشآت بناء على طلب الوزير المختص ، ومن ثم فإن المعول عليه في تحديد هذه المباني هو بما يصدره وزير الاسكان من قرارات . وبناء على هذا التفويض أصدر وزير الاسكان القرار رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٠ في ٣١ مايو ١٩٨٠ باستثناء المخابز والمجمعات الاستهلاكية ومخازن التبريد والثلاجات ومطاحن القلح والجمعيات التي تؤدي خدمات تعليمية أو صحية أو اجتماعية للكافة . والمباني المؤجرة لمناطق ومكاتب وفروع الهيئة العامة للتأمين والمعاشات وبنك ناصر الاجتماعي . كما أصدر وزير الاسكان القرار رقم ١٧١ لسنة ١٩٨٠ في ٢٨ يونيو ١٩٩٠ باستثناء المنشآت الصناعية الحاصلة على كافة التراخيص القانونية والتي يسرى عليها القانون ٢١ لسنة ١٩٨٥ والهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية بتنظيم وتشجيع الصناعة وتتمتع بعضوية الغرف الصناعية ومسجلة بالسجل الصناعي ، اذ توجب المادة ٨ من ق ٢١ لسنة ١٩٨٥ على المنشآت الصناعية القائمة وقت العمل به قيد اسمها لدى وزارة الصناعة في سجل يعد لهذا الغرض . ولما كان البين من الأوراق أن محلي الطاعن من المحلات التجارية بما مؤداه أن المحليين يخرجان عن نطاق الحظر

الوارد بالمادة ٥١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقراري وزير
الاسكان رقمي ١٥٣ - ١٧١ سنة ١٩٨٠ سالفى الذكر (٢١ مكرر) .

والاستثناء الثانى نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥١ ذاتها
حيث قالت : « أما غير ذلك من المباني المؤجرة للجهات الحكومية أو
لوحدات الحكم المحلى أو للهيئات العامة أو لوحدات القطاع العام ،
فتسرى عليها أحكام هذا الفصل على أن تتراد المهلة بالنسبة اليها الى
ثلاث سنوات من تاريخ التنبيه بالاخلاء إذا طلبت الجهة المستأجرة
الافادة من هذه المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الاخلاء » .

فالجهات والهيئات المذكورة فى هذه الفقرة الثانية يعتبر الأصل
فيها أن تسرى عليها أحكام الاخلاء للهدم واعادة البناء بشكل أوسع .
فيجوز التنبيه عليها بالاخلاء لهذا السبب طبقا للأحكام المتقدمة ويكون
لها الحق فى تعويض الاخلاء المنصوص عليه فى المادة ٤٩ فقرة د . غير
أن هذا النص خولها نظرا لنصفتها العامة أن تستعمل فى الاخلاء ثلاث
سنوات من تاريخ التنبيه بالاخلاء . وذلك فى نظير نزولها عن حقها فى
تعويض الاخلاء .

ولأن هذه المزية المخولة لها مقررة فى مقابل ثمن هو قيمة التعويض
الذى كان يستحق لها لو لم تستعمل هذه المزية ، فتعتبر هذه المزية
رخصة لها اما أن تستعملها واما أن تتركها بحسب ما ترى فيه مصلحتها ،
ولا يجوز أن يفرض عليها الانتفاع بهذه المزية لتقويت حقها فى التعويض
المذكور ، فيكون من حق هذه الجهات اذا ما نبه عليها بالاخلاء لهذا
السبب فى الموعد الذى يتفق مع حكم القانون أن ترد على هذا التنبيه
بالموافقة على الاخلاء فى الموعد المعين مع تمسكها بحقها فى التعويض

(٢١ مكرر) نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٩١٤ .
٩٣٢ سنة ٥١ ق .

المذكور وفي قبضه قبل أن تنفذ الاخلاء في مواعده ، كما يكون لها أن تستعمل رخصة الاستعمال ثلاث سنوات لقاء تنازلها عن التعويض المذكور . وفي هذه الحالة اذا كانت الجهات المذكورة لا تستأجر جميع وحدات المبنى بل بعضها فقط ، فإن مدة الثلاث السنوات المذكورة تعتبر بنص القانون مكتملة لمدة عقودها الاتفاقية ، ولا يجوز اخلاء أحد من المستأجرين الآخرين قبل انتهاء هذه المهلة ولو انقضت مدد عقودهم قبل ذلك ، لأن الاخلاء مطلوب لهدم البناء كله . وهذا ممنوع طوال المهلة التي تتمسك بها تلك الجهات .

٣٤٤ — واجبات المالك المحكوم له بالاخلاء وجزاءاتها —

يفرض القانون على المالك المحكوم له بالاخلاء للهدم واعادة البناء بشكل أوسع ثلاثة واجبات ، هي :

١ — أن يتم الهدم في مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ اخلاء المبنى بأكمله .

٢ — أن يشرع في اعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الهدم وأن لا يتراخى فيه عمدا .

٣ — أن ينشئ في المبنى الجديد وحدات تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة وأن يعرض على كل من المستأجرين الذين أخلاهم شغل إحدى هذه الوحدات .

ويقابل كل من هذه الواجبات حق لكل مستأجر أخلاه المالك استعمالا لهذه الرخصة .

٣٤٥ — (١) واجب اتمام الهدم في مدة أقصاها ثلاثة أشهر والحق المقابل له — تنص المادة ٥٣ في صدر فقرتها الأولى على أن « على المالك أو خلفه العام أو الخاص أن يتم الهدم في مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ اخلاء المبنى كله .

ومؤدى ذلك أن المالك (أو خلفه العام أو الخاص) ملزم أن يتم هدم البناء في مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ إخلاء المبنى كله . فإذا انتقلت ملكية البناء الى وارث أو مشتر . كان هذا ملزما باتمام الهدم في الأجل المذكور .

ويبدو أن هذه المدة قصيرة جدا : وبخاصة نظرا لما هو معلوم من قلة اليد العاملة في مجال الهدم والبناء ، فضلا عن أن النص لم يراع في تحديد هذه المدة حجم المبنى المراد هدمه ولم يغاير بين المدة التي تلزم لهدم مبنى صغير مكون من غرفة أو غرفتين أو دور أو دورين وتلك التي تلزم لهدم مبنى ضخم كفندق سميراميس السابق ، وكان الأولى مراعاة ذلك .

غير أنه مما يخفف من عيب ذلك ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة حين تعرضت لجزاء عدم اتمام الهدم في المدة التي عينتها الفقرة الأولى ، إذ قالت الفقرة الثانية : « فإذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار اليها دون عذر مقبول ... » ، الأمر الذي يفتح الباب من طريق ابداء الأعذار المقبولة لاطالة هذه المدة طبقا لمقتضيات الأحوال ، دون حد أقصى ، ومما يعتبر عذرا مقبولا في هذا الشأن ضخامة المبنى الذي يراد هدمه (٢٢) ، وتلقى الخلف الملكية من السلف بعد انقضاء جزء كبير من المدة المذكورة . وسنرى من بقية النص أن تقدير ذلك منوط بقاضى الأمور المستعجلة . فإذا استنفد المالك مدة الثلاثة الأشهر أو المدد الإضافية التي منحت له بناء على ما تمسك به من أعذار مقبولة دون أن يتم هدم البناء ، كان بذلك مخلا بالتزامه ، وتعين تطبيق جزاء ذلك عليه .

(٢٢) في هذا المعنى العطار في تشريعات تنظيم المباني ص ١٥٤ .

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة ٥٢ على هذه الجزاءات ، فجعلتها في صورة حقوق تثبت للمستأجر (٢٢مكرر) حيث قالت : « فإذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار إليها دون عذر مقبول كان لمن يرغب من المستأجرين ، بحكم من قاضي الأمور المستعجلة ، الحق في العودة الى شغل وحدته متى كان ذلك ممكنا ، والا كان له الحق في تعويض قانوني مماثل للتعويض المنصوص عليه في المادة ٤٩ بالإضافة الى حقه في الاحتفاظ بالتعويض الذي تقاضاه من المالك عند موافقته على الاخلاء ، وذلك كله دون اخلاص بحقه في المطالبة قضائيا بما يزيد على هذا التعويض ان كان له مقتضى » .

ومفاد هذا النص أنه اذا لم يتم المالك (أو خلفه العام أو الخاص) هدم البناء في ميعاد الثلاثة الأشهر من تاريخ اخلاء المبنى أو في الأجل الذي منح اياه بسبب الأعذار المقبولة التي أبداه ، جاز لكل واحد من المستأجرين أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة أن يصدر له حكما يخوله العودة الى شغل وحدته متى كان ذلك ممكنا ، أى اذا لم تكن وحدته قد هدمت كليا أو جزئيا وما زالت صالحة لشغلها (٢٢مكرر) . أما اذا كانت وحدته قد هدمت أو صارت غير صالحة لشغلها بسبب نزاع أجزاء هامة منها كالأبواب والشبابيك والتركيبات الصحية والكهربائية ... الخ ، فإنه لا يكون ثمة محل لعودته اليها ، فيثبت له الحق في تعويض قانوني . أى محدد جزاها بنص القانون . ومساو للتعويض

(٢٢مكرر) هذا فضلا عن العقوبة المقررة بالمادة ٧٨/٢ (انظر ما سيجيء في نبذة ٢٤٩) .

(٢٢مكرر) واختصاص القاضي المستعجل في هذه الحالة مقرر بنص المادة ٥٢ من ق ١٩٧٧/٤٩ سالف الذكر . فلا يحتاج القاضي المستعجل الى بحث شرط الاستعجال المنوط به اختصاصه طبقا للقواعد العامة . ولكنه يلزمه قبل الحكم للمستأجر بالعودة استظهار توافر الشروط التي علق عليها المادة المومى اليها حق المستأجر في العودة ، ويكفى أن يستظهر ذلك من ظاهر اوراق الدعوى وظرونها (في هذا المعنى المبكرى ج ٢ ص ٨) .

المنصوص عليه في المادة ٤٩ والذي تقدم بيانه في نبذة ٣٤٠ ، وحده الأدنى ألفا جنيه . ويحق له أن يطلب من محكمة الموضوع المختصة . لا من قاضي الأمور المستعجلة ، حكما بقيمة هذا التعويض (٢٣) .

وهو يستحق هذا التعويض القانوني المقدر جزافا . بالاضافة الى مثيله الذي أوجبت المادة ٤٩ أداءه اليه قبل الاخلاء ، فيجوز له أن يحتفظ بما قبضه عند الاخلاء وأن يحصل على حكم بمبلغ مماثل تعويضا عن تأخير اتمام الهدم باعتبار أن هذا التأخير يضاعف الأضرار التي سببها له الاخلاء . وقد تكون قيمة الأضرار التي يسببها له هذا التأخير أكبر من التعويض القانوني المحدد جزافا على أساس ما نصت عليه المادة ٤٩ ، فيكون له في هذه الحالة أن يطلب الى محكمة الموضوع أن تقضى له بالتعويض الكامل الذي يعطى هذه الأضرار فيما يجاوز قيمة التعويض الجزافي المحدد قانونا (٢٣ مكرر) .

وقد نصت المادة ٧٨/٢ من ق ١٩٧٧/٤٩ على معاقبة المالك الذي يخل بهذا الالتزام بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تجاوز ستة أشهر ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين . وقد ألغت المادة ٢٤/١ من ق ١٩٨١/١٣٦ عقوبة الحبس ، وأصبحت العقوبة مقصورة على الغرامة فقط .

٢٤٦ - (ب) واجب الشروع في اعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الهدم وعدم التراخي فيه عمدا وجزاؤه - تنص المادة ٥٣ على هذا الواجب وجزائه ، فتقول :

(٢٣) في هذا المعنى محمد عبد الرحيم عنبر في قانون الاسكان الجديد سنة ١٩٧٧ ض ١٥٨ ، البكرى ج ٢ ص ٤٩ نبذة ٣٧ ، العطار في تشريعات تنظيم المباني ص ٦٥٤ .
(٢٣ مكرر) في هذا المعنى ايضا العطار ط ٢ ص ٦٤٩ . البكرى ج ٢ ص ٤٩ .

« اذا تم الهدم ولم يشرع المالك أو خلفه في البناء خلال المدة المشار إليها في المادة السابقة (وهي ثلاثة أشهر من تاريخ الهدم) ، أو شرع في البناء ثم تعمد عدم اتمامه في الوقت الذي تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم ، جاز للمحافظ المختص أن يعهد الى احدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته على حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ، ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذي قامت بانشائه أو استكمالها من ذات مرتبة الامتياز المقرر للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين طبقا لنص المادة ١١٤٨ من القانون المدنى .

« ويكون للجهة المشار إليها تأجير المبنى واقتضاء أجرته الى أن تستوفى المبالغ التي أنفقتها والمصروفات الادارية ، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا » .

ومفاد هذا النص أنه اذا تأخر المالك أو خلفه العام أو الخاص بعد اتمام الهدم في الشروع في البناء خلال ثلاثة أشهر من اتمام الهدم أو ثبت تراخيه عمدا بحكم نهائى (٢٤) ، عينت له الجهة المختصة بشئون التنظيم أجلا معيناً لانجازه فيه وأخطرته به ، فاذا لم يتم البناء في هذا الأجل جاز للمحافظ المختص أن يسند اتمامه الى احدى الجهات وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ، وذلك على

(٢٣مكرر) في هذا المعنى البكرى ج ٢ نبرة ٣٩ ص ٥٠ .

(٢٤) قرب في هذا المعنى محمد عبد الرحيم غنبر في قانون الاسكان الجديد سنة ١٩٧٧ ص ١٥٩ ويجب أن يصدر الحكم بثبوت التأخر أو التراخي بعد من محكمة الموضوع لا من المحكمة المستعجلة ، ويكون حكما قابلا للطعن وفقا للقواعد العامة (تارن في هذا الشأن البكرى ج ٢ ص ٥١ و ٥٢) .

حساب المالك أو خلفه (٢٤مكرر) • وقد نصت المادة ٢٧ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ الصادرة بقرار وزير الاسكان والتعمير رقم ١٩٧٨/٩٩ على أن تتبع في هذا الشأن أحكام المواد ٨ الى ١٢ منها •

ويكون المبالغ التي تنفقها تلك الجهة في اتمام البناء حق امتياز على المبنى الذي قامت بانشاءه أو استكماله من ذات مرتبة امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين ، وتستوفي هذه المبالغ والمصروفات الادارية عن طريق تأجيرها المبنى وتحصيل أجرته (٢٤مكرر) ، ويحق للمالك في هذه الحالة أن يحصل بموجب حكم من محكمة الموضوع المختصة على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا ، وتحتفظ الجهة المذكورة بباقي الأجرة خصما من مطلوبها أى من نفقات البناء والمصروفات الادارية الى أن تستوفي جميع مستحقاتها ، فترد المبنى الى ماله ، أى أنه بعد استيفاء الجهة الادارية حقوقها يعود المبنى الى ماله ، فينتقاضى هو أجرته كاملة •

فاذا لم يستعمل المحافظ سلطته في ذلك ، جاز للمستأجر الذي هدمت وحدته أن يطلب الى المحكمة الزام المالك باقامة البناء الذي يحقق مصلحة المستأجر مع تهديده تهديدا ماليا عن كل يوم تأخير •

(٢٤مكرر) ويجب ان تراعى الجهة الادارية في تأجيرها وحدات في نبذة ٣٤٩) •

(٢٤مكرر) ويجب ان تراعى الجهة الادارية في تأجيرها وحدات المبنى حكم المادة ٥٤ من ق ١٩٧٧/٤٩ التي تعطي مستأجرى الوحدات التي تم هدمها الحق في شغل وحدات من العقار الجديد الذي اعيد بناؤه ، ويسرى في شأن هؤلاء المستأجرين حكم المادة ٢٨ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩ لا حكم المادة ١٢ من تلك اللائحة (في هذا المعنى البكرى ج ٢ ص ٥٣ • انظر ما سيجيء في النبذة التالية) •

٢٤٧ - (ج) واجب انشاء وحدات تصلح للمستأجرين الذين

هدمت وحداتهم وعرضها عليهم لشغلها وجزاء ذلك - تقدم في نبذة ٣٣٧ أن المالك الذى يريد استعمال رخصة اخلاء المبانى غير السكنية لهدمها واعادة بنائها بشكل أوسع يجب عليه ان يستصدر ترخيصا بالهدم وآخر بالبناء وأن يتضمن هذا الأخير اقامة وحدات تصلح للغرض ذاته الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها ، وذلك لأن القانون عندما قرر هذه الرخصة راعى فيها الصالح العام مع المحافظة على صالح المستأجرين شاغلى الوحدات التى يرخص بهدمها ، وذلك بتحويل كل منهم الحق فى شغل احدى وحدات المبنى الجديد بدلا من وحدته التى هدمت .

وقد نصت المادة ٥٤ فقرة أولى من القانون على حق المستأجر هذا الذى يقابله واجب المالك انشاء وحدات تصلح للمستأجرين السابقين . فقالت فى فقرتها الأولى « لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل مثل هذه الوحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه ، ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بانشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات دون ذلك . وفى هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا آخر مساويا للتعويض المنصوص عليه فى المادة ٤٩ من هذا القانون » .

وظاهر أن هذه الفقرة تناولت واجب المالك وحق المستأجر فى وقت واحد ، فألزمت الأول بانشاء وحدات تصلح للغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ، ما لم تكن التشريعات السارية تحول دون ذلك . وقررت للثانى حق العودة الى احدى تلك الوحدات (٢٥) ،

(٢٥) انظر تطبيقا لذلك فى ديمهور الابتدائية ٣٠ ابريل ١٩٧٢ فى القضية رقم ١٢٠ سنة ١٩٧٥ (مشار اليه فى محمد عبيد الرحيم عنبر ص ١٦٥) .

ما لم تكن التشريعات السارية قد حالت دون انشائها ، فيتحول حق المستأجر الى تعويض مساوٍ للتعويض الذى تحدده المادة ٤٩ وتوجب أدائه الى المستأجر قبل اخلائه (٢٥مكرر) .

وقد قررت محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٠ مارس ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٦٢٤ سنة ٥٤ ق أنه : « اذ خول المشرع — عملاً بنص المادة ٣٢ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لمستأجر العقار الذى أخلى وحدته السكنية لاعادة البناء ، الحق فى العودة الى وحدة مناسبة فى المبنى الجديد ، فقد عاد فى المادة ٥٤ منه وأكد هذا الحق بالنسبة

(٢٥مكرر) غير أن استحقاق المستأجر العودة او التعويض على الوجه المبين أعلاه لا يكون الا فى حالة هدم العقار واعادة بنائه وفقاً لاحكام المادة ٤٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ . أما اذا تم ذلك فى غير هذه الحالة فتحدد حقوق المستأجرين قبل المالك وفقاً للقواعد العامة ، وقد قررت محكمة النقض فى حكم لها بتاريخ ٢٨ يونيه ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٨٦٥ سنة ٥١ ق أن مفاد نص المادتين ٤٩ و ٥٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ أن الشارع اجاز للمالك أن يخلى المستأجرين من العقار المؤجر كل وحداته لغير أغراض السكن لهدمه واعادة بنائه بشكل اوسع اذا التزم الشروط والأوضاع المبينة فى المادة ٤٩ سالفة الذكر . وفى هذه الحالة يحق لمستأجرى الوحدات بهذا العقار اقتضاء التعويض المنصوص عليه فى هذه المادة عند تحقق شروطه وأن يشغلوا وحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك . أما اذا كان هدم العقار واعادة بنائه قد تم على خلاف الشروط والأوضاع سالفة الذكر والواردة فى الفصل الاول من القانون ، فإن حقوق المستأجرين قبل المالك تكون طبقاً للقواعد العامة ولا تتحدد بها نص عليه فى هذا الفصل ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتأييد حكم محكمة اول درجة بتكبير المطعون عليه من شغل وحدة بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه استناداً الى الفقرة الاولى من المادة ٥٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ وبالزام الطاعن بأن يدفع له التعويض المقرر بالمادة ٤٩ من هذا القانون — رغم ما انتهى اليه من أن الهدم واعادة البناء كان على غير الشروط والأوضاع سالفة الذكر اذ هدم الطاعن العقار دون ترخيص بالهدم مستغلاً فى ذلك قرار هدم صادر على عقار آخر لا يلوئ له للسقوط ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه ، وقد حجه هذا الخطأ عن بحث التزامات الطاعن قبل المطعون عليه الاول ومداها طبقاً للقواعد العامة بما موجب نقضه دون حاجة الى بحث باقى اسباب الطعن .

للوحدات غير السكنية والتي أحالت إليها المادة المذكورة أنفاً ، من أن
لمستأجرى الوحدات التي يتم هدمها وفقاً لأحكام هذا الفصل الحق في
شغل الوحدات بالعقار الجديد الذي أعيد بناؤه ، وفي هذه الحالة يلزم
المالك أو خلفه العام أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات
الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات » .

وقد حكمت محكمة النقض بتاريخ ١٠ فبراير ١٩٨٦ في الطعن
رقم ٦٨٧ سنة ٥٥ ق بأن : « مفاد نص المادتين ٤٩ ، ٥٠ من القانون
رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة
بين المؤجر والمستأجر أن المشرع يرتب على توافر الحالة الموجبة لاخلاء
المبنى لاعادة بنائه وزيادة مسطحته طبقاً للشروط وبالأوضاع المقررة
إنهاء عقود الإيجار القائمة ، وإن جعل لمستأجرى تلك الوحدات حقاً
في شغل إحدى وحدات البناء الجديد أو التعويض وفقاً للقواعد التي
رسمها ، يدل على ذلك أنه قرر له حقاً في التعويض وفقاً للأسس التي
رسمها إذا لم يوفر له المالك وحدة في البناء المستحدث ، كما جعل للمالك
حق الحصول على حكم باخلاء المستأجر من العين إذا توافرت موجباته
واتخذ الإجراءات المرسومة في القانون فيكون قد جعل للمالك حق
إجبار المستأجر على اخلاء العين التي استأجرها في هذه الأحوال كما
رتب للمستأجر حقاً في أن يعوضه المالك إذا لم يوفر له وحدة مناسبة
لتلك التي كان يشغلها بأجر مماثل ليمارس نشاطه فيها ، وكلاهما كاشف
لقصده إلى إنهاء عقود إيجار الوحدات القائمة إذ أنه لو أبقى عليها
لكان للمستأجر حق شغل العين الجديدة بمقتضى العقد الأول وانقضى
موجب تنظيم التعويض البديل لاخلال المالك بما أوجبه القانون عليه
من توفير وحدة مناسبة للمستأجر في البناء الجديد » .

ثم نظمت الفقرات التالية من المادة ٥٤ ذاتها كيفية تمكين
المستأجر من حق العودة ، فنصت على أن « يلتزم المالك باخطار
مستأجرى وحدات العقار المهدوم باتمام إعادة البناء بإنذار على يد

محضر ، يرسل اليهم على محال اقامتهم التى يخطرون بها المالك عند الاخلاء ، وذلك خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ اتمام البناء (٢٦) .

« وعلى المستأجر ابداء رغبته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول فى شغل وحدة فى العقار المنشأ فى مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ اخطاره ، والاسقط حقه فى ذلك .

« وتحدد بقرار من وزير الاسكان والتعمير قواعد واجراءات وأولويات شغل مستأجرى العقار المهوم لوحدات المبنى الجديد » .

وقد نصت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩/١٩٧٧ الصادرة بقرار وزير الاسكان رقم ٩٩/١٩٧٨ فى المادة ٢٨ منها على أن « على المالك فضلا عن اخطار المستأجرين لوحدات العقار المهوم طبقا لأحكام المادة ٥٤ من القانون المشار اليه أن يخطر مديرية الاسكان والتعمير الكائن بدائرتها العقار ورئيس المجلس المحلى المختص باتمام اعادة البناء بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول . ويصدر رئيس المجلس المحلى المختص قرارا بتشكيل لجنة برئاسته أو برئاسة من يختاره المجلس المحلى من أعضائه وعضوية أربعة منهم للنظر فى ابرام عقود شغل الأماكن الجديدة للمستأجرين الذين أبدوا رغبتهم فى ذلك طبقا للمادة ٥٤ من القانون المذكور ويتم شغل وحدات العقار الجديد بهؤلاء المستأجرين على أساس الأسبقية فى ابرام عقود ايجار وحدات العقار المهومة الماثلة للوحدات الجديدة ، وذلك اذا تم اعداد الوحدات الجديدة على دفعات . وتكون الأولوية فى شغل الوحدات الجديدة اذا تم اعدادها دفعة واحدة على أساس ما يتم الاتفاق عليه بين مالك المبنى

(٢٦) وقد نص فى المادة ٢/٧٨ على عقاب المالك أو خلفه العام أو الخاص الذى يخالف هذا الحكم (انظر ما سيجىء فى نبذة ٢٤٩) .

ومستأجرى الوحدات المهدومة • فإن تعذر الاتفاق ، تجرى قرعة بين كل مجموعة مستأجرى المحال ومجموعة مستأجرى الوحدات السكنية • وفى جميع الأحوال تحرر عقود الايجار للمستأجرين طبقا للقواعد السابقة بمعرفة المالك بحضور اللجنة ويثبت فى محضر أعمالها ما تتخذه من اجراءات وما يصدر عنها من قرارات فى هذا الشأن » •

وهنا يثور التساؤل عما اذا كان يتعين أن تكون الوحدات الجديدة التى تعرض على مستأجرى الوحدات المهدومة بأجرة مماثلة لأجرة الوحدات المهدومة ؟

وفى رأى أنه لا محل لذلك لأن أجرة المبنى الجديدة تخضع لتقدير اللجان وفقا لأحكام القانون الجديد ، وليس فى هذه الأحكام ما يوجب تعيين أجرة الوحدات الجديدة التى يحق لمستأجرى الوحدات المهدومة شغلها بما يخرج عن أحكام تقدير الأجرة الجديدة •

فالمستأجر القديم بعد أن حصل على التعويضات التى تقررت له من أجل اخلائه والتى روعى فيها الفرق بين القيمة الايجارية للأماكن القديمة والقيمة الايجارية للأماكن الجديدة تكون له أولوية فى شغل وحدة فى المبنى الجديد ولكن بأجرته القانونية دون أى تخفيض •

واذا كانت المادة ٤٩ د من القانون قد نصت على أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة للمستأجر بأجر مماثل لممارس نشاطه فيها ، فإنها قد أوجدت فى الوقت ذاته بديلا لهذا الالتزام هو التعويض المنصوص عليه فى بقية الفقرة ، فإذا اقتضى المستأجر ذلك التعويض انقضى بذلك التزام المالك بأن يوفر له مكانا مناسباً بأجر مماثل •

وكذلك اذا كانت بقية الفقرة المشار اليها قد حددت التعويض المذكور بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها

والقيمة الايجارية للوحدة التي يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات ، أو المدة التي تنقضى الى أن يعود الى المكان بعد بنائه بالقيمة الايجارية الأولى ، فانها انما واجهت فقط الفرض الذي يعود فيه المستأجر الى وحدة جديدة بنفس القيمة الايجارية الأولى قبل خمس سنوات ، لتخفّض في هذه الحالة قيمة التعويض وتقصّره على ما يقابل المدة ما بين الاخلاء والعودة ، ولكن لا يستفاد منها مطلقاً أن شغل المستأجر القديم لوحدة في المبنى الجديد يجب هانونا أن يكون بالقيمة الايجارية الأولى ، لأن أجرة الوحدات الجديدة تخضع لأحكام التقدير الخاص بها ، ولم تستثن منها بأى نص خاص الوحدات التي يعود اليها المستأجر القديم (٢٧) .

٢٤٨ - العقوبات المقررة جزاء مخالفات أحكام الهدم لاعادة

البناء بشكل أوسع - تنص المادة ٧٨ فقرة ثانية من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تجاوز ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين في حالة مخالفة أحكام المواد ٣٨ ، ١/٥٢ ، ١/٥٣ . و ٢/٥٤ من هذا القانون .

فتسرى هذه العقوبة (أولاً) : على المالك أو خلفه العام أو الخاص الذي لا يتم الهدم في مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ اخلاء المبنى كله ، أو الذي لا يشرع في اعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الهدم (المادة ١/٥٢) . ويشترط في ذلك أن يثبت أن تأخير المالك في الهدم أو في الشروع في البناء غير راجع الى عذر مقبول . فيجب أن تبحث المحكمة ما يتذرّع به المالك من أعذار ولا تدينه الا اذا اقتنعت بأن تلك الأعذار غير مقبولة .

(٢٧) في هذا المعنى المطار ج ٢ ص ٦٥٤ ، البكري ج ٢ ص ٦١ .

(ثانيا) وعلى المالك أو خلفه العام أو الخاص الذى شرع فى البناء خلال مدة ثلاثة أشهر المذكورة ثم تعمد عدم اتمامه فى الوقت الذى تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم (المادة ١/٥٣) • ويجب لذلك أن يثبت لدى المحكمة تعمد المالك التأخير وأنه لم يكن له فى ذلك أى عذر مقبول •

(ثالثا) وعلى المالك أو خلفه العام أو الخاص الذى لا يقوم فى خلال شهر من تاريخ البناء باخطار مستأجرى وحدات العقار المهدوم باتمامه اعادة البناء ، وذلك بانذار على يد محضر يرسل اليهم فى محل اقامتهم التى أخطروه بها عند الاخلاء (المادة ٢/٥٤) • ويجب فى هذه الحالة أن يثبت للمحكمة بشكل تطفى وموضوعى أن اعادة البناء قد تمت فى تاريخ معين لا يحتمل مجادلة •

ويلاحظ أن المادة ١/٢٤ من القانون ١٩٨١/١٣٦ قد ألغت عقوبة الحبس المقررة لهذه الجرائم وأصبحت عقوبتها مقصورة على الغرامة المنصوص عليها فى المادة ٢/٧٨ من ق ١٩٧٧/٤٩ •

الباب الثانى

أحكام المنشآت الآيلة للسقوط

والمنشآت التى تحتاج الى ترميم أو صيانة

٣٤٩ — وجه الارتباط بين أحكام ايجار الاماكن وأحكام المنشآت الآيلة للسقوط وسائر أحكام تنظيم المباني — كان القانون ١٢١/١٩٤٧ والقوانين المعدلة أو المكملة له تقتصر جميعها على تنظيم ايجار الأماكن والعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، وكان تنظيم المباني وبخاصة الآيل منها للسقوط والذي يحتاج الى صيانة أو ترميم أو هدم تتكفل به مجموعة أخرى من القوانين غير قوانين ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين سيجىء بيانها فى النبعة التالية • أما القانون رقم ٥٢ / ١٩٦٩ فبالرغم من أن عنوانه يبدو منه أنه خاص بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين (وهو ما تناوله فى الباب الأول منه) ، قد اشتمل الى جانب ذلك على باب خاص بالمنشآت الآيلة للسقوط وأعمال الصيانة والترميم (الباب الثانى) ، ثم جعل الباب الثالث مشتركاً بين الموضوعين يتضمن قواعد الاختصاص والأحكام الانتقالية والعقوبات • فكان جمعه بين هذين الموضوعين أمراً مستحدثاً يدعو الى التساؤل عن الصلة بينهما التى حملت المشرع على تنظيمهما معا فى القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ رغم تباينهما ، وخلافاً لما جرى عليه العمل فى القوانين السابقة •

ويبدو أن الصلة التى تربط بين هذين التنظيمين تكمن فيما يترتب على اجراء أعمال الصيانة أو الترميم اللازمة للمنشآت الآيلة للسقوط

من جواز زيادة الأجرة القانونية التي تحددها أحكام إيجار الأماكن وجواز إخلاء المكان إذا اقتضت الاعمال المذكورة ذلك أو جواز تقرير هدمه في الأحوال التي توجب ذلك ، فرأى المشرع أن أحكام تحديد الأجرة في قوانين إيجار الأماكن تكون ناقصة إذا لم تشفع بالأحكام التي تجيز زيادة هذه الأجرة بسبب أعمال الصيانة والترميم ، ولذلك أثر أن يجمع بين هذين الموضوعين الظاهر تباينهما في القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ استكمالاً للأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة وجواز زيادتها .

هذا فوق أن القانون ١٩٤٧/١٢١ كان ينص في المادة الثانية بند (هـ) منه على الرغبة في هدم البناء الآيل للسقوط باعتبارها سبباً من أسباب الإخلاء . فرأى المشرع أن سبب الإخلاء هذا يبرر أن يتضمن القانون الذي ينص عليه تنظيم المنشآت الآيلة للسقوط وأحكام صيانتها وترميمها وهدمها وما يترتب على إعادة بنائها من حق للمستأجر في العودة الى شغل إحدى وحدات البناء الجديد ، ولذلك ضمن القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الصادر بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين باباً خاصاً تناول فيه حكم المنشآت الآيلة للسقوط من حيث صيانتها وترميمها أو هدمها وإعادة بنائها ، واستغنى بهذا الباب عن ذكر الرغبة في هدم البناء الآيل للسقوط بين أسباب الإخلاء التي نص عليها في المادة ٢٣ الواردة في الباب الأول .

غير أنه اقتصر في ذلك على بيان أحكام المنشآت الآيلة للسقوط أو التي تثبت ضرورة ترميمها وصيانتها ، ولم يعرض في هذا القانون مطلقاً لتنظيم مكنة هدم المنشآت الأخرى أي التي لا يخشى سقوطها ولا تقتضى حالتها ترميمها ، وترك ذلك لحكم القانون الذي كان ينظم المكنة وهو القانون رقم ١٩٦١/١٧٨ في شأن تنظيم المباني .

ثم رأى المشرع عند وضع القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن يجمع في الباب

الثانى منه بين هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها بشكل اوسـم .
وبين أحكام المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة . وقد تناولنا
الموضوع الاول فى الباب الاول من هذا القسم الثانى . وسنخصص
هذا الباب للموضوع الثانى .

٣٥٠ - التشريعات السابقة المتعلقة بالمنشآت الآيلة للسقوط

وصيانتها وترميمها وهدمها - تناول الامر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس
سنة ١٨٨٩ بخصوص أحكام مصلحة التنظيم المعدل بالقانون ١١٨/١٩٤٨
حكم المباني الآيلة للسقوط فى المادتين ١٠ و ١٤ منه ، فنص فى اولاهما
على أن « كل بناء يترأى لمصلحة التنظيم لزوم ترميمه حرصا على الامن
العام ، أو نظرا لكونه آيلا للسقوط ، ينبغى ترميمه أو هدمه فى الميعاد
الذى تحدده لذلك المصلحة المذكورة » ، ونص فى الاخرى على عقاب
من يخالف ذلك بالعقوبات المقررة فى المادة ٣٤١ من قانون العقوبات
الاهلى (وتقابلها المادة ٣٨٦ من تقنين العقوبات الحالى) ، ورسمت
لائحة مصلحة التنظيم الصادرة بقرار وزير الاشغال العمومية فى ٨
سبتمبر ١٨٨٩ الاجراءات واجبة الاتباع فى تنفيذ قرارات الهدم (١) .

(١) فنصت المادة ١٤ منها على أن قرارات الهدم التى يصدرها مجلس
التنظيم ييلفها مهندس التنظيم الى المحافظ أو المدير لينفذها ، ويذكر فى هذه
القرارات الاسباب الداعية لاصدارها ، ويعين فيها التاريخ الذى يصير
مباشرة الهدم فيه ، ويحدد لذلك ثمانية ايام على الاقل اذا كان صاحب المنزل
ساكنا فيه وخمسة عشر يوما اذا كان المكان مؤجرا . فاذا مضى الاجل المحدد
بالقرار ولم يباشر فى اجراء الهدم يتعين على المحافظة أو المديرية اخطار
مصلحة التنظيم بذلك وهى تحرر محضرا عن المخالفة وتقام الدعوى على
المخالف بقتضى هذا المحضر ، ثم يحكم قاضى المخالفات بالفرامة المقسرة
قانونا ، ويأمر أيضا بعد التحقيق اذا كان هناك لزوم له باجراء الهدم على
مصاريف مرتكب المخالفة .

اما تنفيذ الحكم فبعد استيفاء الاجراءات اللازم اتخاذها نحو الاجانب
بقع على صاحب الملك نفسه الذى عليه أن يقوم بتسوية ما يحصل بسبب هذا
لتنفيذ من الخلاف بينه وبين المستأجرين أو غيرهم من المقيمين فى المنزل .
(وقد الغيت الاشارة الخاصة بالتنفيذ على الاجانب بالقانون ٨٩/١٩٢٧) .

وكانت هذه الاحكام مقصورة وفقا لنص المادة الاولى من الامر
العالى المومى اليه على المباني الواقعة فى المدن والقرى التى توجد
أو ستوجد بها مصلحة تنظيم دون غيرها .

ثم رأى بعد مضى نحو ثلثى قرن على صدور الامر العالى المذكور
أن الاجراءات والتدابير الواجب اتخاذها لدفع الخطورة الناشئة عن
المنشآت الآيلة للسقوط لا يصح نظرا لاهميتها البالغة لسلامة جميع
السكان أن تقتصر على المدن والقرى التى تسرى عليها قوانين التنظيم
وتوجد فيها ادارة للتنظيم ، بل يجب أن تعمم وتسرى على جميع البلاد
والجهات المأهولة سواء خضعت لاحكام قانون التنظيم أو لم تخضع
له ، ولذلك استبدل المشرع بالاحكام سالفه الذكر التى كانت واردة فى
هذا الخصوص فى الامر العالى المشار اليه ولائحته التنفيذية أحكام
القانون ١٩٥٤/٦٠٥ الذى عدل فيها بعد بالقانون ١٩٥٦/٢٨٩ وجعلها
سارية على المنشآت الآيلة للسقوط سواء أكانت واقعة فى مدينة أو
قرية لها مجلس بلدى أم كانت واقعة فى بلاد ليست بها مجالس بلدية
أو قروية (٢) .

(٢) وقد جاء فى المذكرة الايضاحية لمشروع القانون ١٩٥٤/٦٠٥ انه
« تحقيقا لهذا الغرض أعد مشروع القانون المرافق ، وقد عرفت أحكامه
المنشآت الآيلة للسقوط ، واعتبرت فى حكمها الاشجار والنخيل الآيلة
للسقوط لما يترتب على بقاءها من خطورة بعيدة الاثر ، كما نظمت الاجراءات
التي تتبع عند وجود المنشآت الآيلة للسقوط ، فشكلت لجانا فى المدن والقرى
التي بها مجالس بلدية وقروية تختص بدراسة التقارير المقدمة من مهندس
التنظيم فى شأن تلك المنشآت وفحصها ومعايقتها واصدار قرار فيها ، أما فى
البلاد التي ليس بها مجالس بلدية أو قروية ، فقد نص بالمادة الثانية على أن
الجهة الادارية تتولى اخطار أقرب مجلس بلدى أو قروى عن المنشآت
الآيلة للسقوط لنائب مهندس تنظيم لتقديم تقرير عنها ويعرض ذلك التقرير
على اللجنة المشكلة بالمجلس المذكور طبقا لاحكام المادة الثانية لأصدار
قرارها فى هذا الشأن .

« وقد روعى فى تشكيل تلك اللجان توفير الضمانات الكافية للمحافظة
على حقوق الامراء ، فجعلت الغالبية فيها لعناصر متخصصة فى الفن =

= الهندسى كما نص على أن تكون قراراتها مسببة تمكينا للرقابة القضائية ،
ويتعين أن تشتمل هذه القرارات على المدة اللازمة لتنفيذها .

وقد خولت السلطة القائمة على أعمال التنظيم في احوال الخطر
والتهديد بالانهيار الحق في اخلاء المنشأة والمنشآت المجاورة عند الاقتضاء
من السكان اداريا واتخاذ ما تراه لازما من التدابير والاحتياطات . ويرفع
الامر الى المحكمة لتحكم بصفة مستعجلة بالهدم بعد سماع اقوال الخصوم
وعمل المعاينات والتحقيقات المستعجلة التى ترى ضرورة لها .

» وقد حافظ المشروع على هذا الاختصاص الذى ادخله المشرع بمقتضى
لقانون ١٩٤٨/١١٨ .

د كما نص في المشروع على العقوبات التى تطبق في حالة مخالفة احكامه
ومن بينها الحكم بترميم المنشأة أو هدمها أو ازيلتها . فاذا لم يقم صاحب
الشان بتنفيذ الحكم قامت السلطة المتقدم ذكرها بتنفيذه على نفقته ، وتحصل
عليه التكاليف بالطريق الادارى . وبذلك لا تتولى جهة الادارة اعمال الترميم
أو الهدم أو الازالة الا في حالة واحدة هى التى يكون فيها اجراء هذه الاعمال
بناء على حكم صادر من جهة القضاء ولم يقم صاحب الشان بتنفيذه في
الميعاد المعين » .

وتطبقا لذلك قضت محكمة النقض في ٢١ مارس ١٩٧٠ بجموعة احكام
النقض ٥٢٤ — ٨٤) بأن مفاد نص المادة السابعة من القانون ٦٠٥/
١٩٥٤ في شأن المنشآت الابلية للسقوط بعد تعديلها بالقانون رقم ١٩٥٦/٢٨٩
مرتبطا بيباقى احكام القانون المذكور وما اوضحته مذكرته الايضاحية أن
للسلطة القائمة على أعمال التنظيم في حالة الضرورة القصوى اننى تهدد
البناء بالانهيار العاجل أن تأمر بهدمه بعد موافقة اللجنة المشار اليها بالمادة
سابقة الذكر ، مما مؤداه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المشرع
اراد الخروج عن الاصل العام بالنسبة لقرارات الهدم التى تصدرها السلطة
القائمة على اعمال التنظيم في غير احوال الخطر الداهم وتضرورة لفصوى ،
نلم يجعل للادارة حق تنفيذها بالطريق المباشر عند امتناع ذوى الشأن عن
تنفيذها اختيارا ، بل علق جواز تنفيذها على صدور حكم من القضاء في هذا
الخصوص .

واذ اجازت المادة الثانية مفره د من القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ بشأن
ايجار الاماكن للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا ثبت أنه أصبح آيلا
للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان ، ووجبت المادة ١/١٥ على المؤجر
أن يقدم طلب الاخلاء الى المحكمة الابتدائية المختصة طبقا للاجراءات التى
رسمها ذلك القانون للحصول على حكم بالاخلاء ، وكان المشرع قد اخضع —
وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — قرارات الهدم لرقابة المحكمة
الجنائية ، وعلق تنفيذها على صدور حكم من تلك المحكمة باجراء الهدم وذلك =

ونظرا لما رآه المشرع من أن تحديد أجره الاماكن في القوانين المختلفة المتعلقة بذلك وبخاصة تجميده أجره الاماكن القديمة عند حد أجره أول أبريل سنة ١٩٤١ قد جعل المالك يعزفون عن موالاة املاكلهم المبنية بالصيانة والترميم بسبب ضآلة قيمتها الايجارية وارتفاع تكاليف صيانتها وترميمها ارتفاعا غاشيا ، أراد تشجيع هؤلاء الملاك على تنفيذ ما يلزم من أعمال الصيانة والترميم حفاظا على الثروة القومية المبنية وتلافيا لما قد ينشأ عن تدهم المباني من مساس بسلامة الأرواح والأموال ، فأصدر لذلك القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ في شأن ترميم وصيانة وتعليه المباني (٣) مخولا المالك الذي يقوم بأعمال الصيانة والترميم في ملكه انحق في زيادة القيمة الايجارية الحالية (أى القيمة المخفضة طبقا للقانون ١٩٦٥/٧ وما سبقه من قوانين التخفيض الاخرى) بنسبة ١٠٪ الى حين استهلاك تكاليف الصيانة والترميم (٤) ، ومجيزا اقراض المالك قيمة تكاليف أعمال الصيانة والترميم المطلوب منه اجراؤها (٥) . ومحملا المسنأجر الذي يضطر الى اخلاء مسكنه مؤقتا المدة اللازمة لاجراء أعمال الصيانة والترميم أجره هذه المدة مضافة الى تكاليف تلك الاعمال ومقسطة معها في حدود نسبة ١٠٪ من القيمة

= على خلاف الاصل العام الذي يقضى بخروج الامر الادارى عن رقابة المحاكم وبقابليته للتنفيذ المباشر (نقض مدنى ٣٠ مارس ١٩٦٧ مجموعة أحكام النقض ١٨ — ٣٢٣ — ١١٣) . فان مؤدى هذه الاحكام أنه ليس للسلطة القائمة على التنظيم أو لملك العقار — اذا كان هو الذى أستصدر قرارا من هذه السلطة بهدمه على اعتبار أنه آيل للسقوط — تنفيذ هذا القرار بمجرد مسدوره باخلاء العقار من السكان والقيام بهدمه فعلا ، وانما يجب على أى منها حتى يستطيع تنفيذ ذلك القرار أن يتخذ الاجراءات التى رسمها القانون على الوجه سالف البيان .

ترب في هذا المعنى البكرى ج ٢ سنة ١٩٨٣ نيذة ٦٠ ص ٧٦ .

(٣) انظر المواد ٢ وما بعدها من القانون ١٩٦٦/١ .

(٤) انظر المادة ٣ من القانون المذكور .

(٥) انظر المادة ٣/٤ من القانون المذكور .

الايجارية الحالية(٦) ، ومخولا وزير الاسكان والمرافق ، بموافقة المالك ، أن يعهد الى احدى الجهات (كالمؤسسة المصرية للتعاونية للبناء والاسكان) بتنفيذ أعمال الترميم والصيانة الا اذا كانت قيمة هذه الاعمال لا تتجاوز القيمة الايجارية للمبنى لمدة سنتين ، على أن تعتبر تكاليف الترميم والصيانة قرضا للمالك يصرف للجهات القائمة بالتنفيذ وفقا للشروط التي تحددها وزارة الاسكان والمرافق والتي يقبلها المالك(٧) ، ثم انتهز فرصة اعادة النظر في تشريع ايجار الاماكن في سنة ١٩٦٩ ليدمج فيه تشريعا لصيانة المباني وترميمها ولاجراءات هدم المنشآت الآيلة للسقوط ، وقد خصص لذلك الباب الثانى من القانون ١٩٦٩/٥٢ وأورد فيه الاحكام الكفيلة ببحث المالك على صيانة أملاكهم وترميمها ، ورسم الاجراءات اللازمة لهدمها في حالة الخطر المنذر بسقوطها .

ومن أهم الوسائل التي اعتمد عليها المشرع لحث المالك على صيانة أملاكهم وترميمها ، السماح للمالك الذى يقوم بأعمال الترميم والتدعيم التى ترى الجهة القائمة على التنظيم لزومها بزيادة الاجرة السنوية للعين التى صار ترميمها بنسبة معينة مما أنفقه فى أعمال الترميم ، واعطاء المالك الذى تقررت ضرورة ترميم ملكه قرضا بشروط ميسرة ، ومساعدته على اخلاء المكان الذى يحتاج الى الترميم من مستأجره بواسطة جهة الادارة ، وتهديده بعقوبة الجنحة اذا لم يقوم بتنفيذ أعمال الترميم التى قررتها السلطات المختصة وبقيام الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتنفيذ الاعمال المذكورة على نفقته وتحصيل قيمة تكاليفها بالطريق الادارى(٨) .

(٦) انظر المادة ٥ من القانون المذكور .

(٧) انظر المادة ٤/١٥١ من القانون المذكور .

(٨) ومن هذا القبيل ما نص عليه قرار وزير الاسكان رقم ١٨ سنة -

وقد نص القانون ١٩٦٩/٥٢ في المادة ٤٧ منه على الغاء كل نص يخالف أحكامه . ولأن ما أورده في الباب الثاني من أحكام خاصة بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة يخالف أغلب أحكام القانون رقم ١٩٦٦/١ الصادر في شأن ترميم وصيانة وتعلية المباني فيما عدا أحكام هذا القانون الاخير المتعلقة بتعلية المباني فقط ، فانه اعتبر ناسخا أحكام هذا القانون المتعلقة بالصيانة والترميم والتي تخالف أحكامه أو تعد تكرارا لها (وهي المواد ٢ ، ٣ ، ٤/٣ ، ٥ ، ٦ ، ٧/١) ومبقيا فقط على أحكامه المتعلقة بتعلية المباني وبالاقرض لتعليتها (وهي المادة الأولى والمواد من ٢/٧ الى ١٢ منه) .

وقد خصص القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ الفصل الثاني من الباب الثاني منه للمنشآت الآيلة للسقوط ولأعمال الترميم والصيانة (المواد من ٥٥ الى ٦٥) ، وأورد فيه احكام الباب الثاني من القانون ١٩٦٩/٥٢ بعد ادخال بعض تعديلات طفيفة عليها ، سنشير اليها فيما يلي من عرض لاحكام القانون الجديد رقم ١٩٧٧/٤٩ .

وقد تقدم ان القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ نص في المادتين ٧ و ٩ منه على توزيع نفقات الصيانة بين الملاك والشاغلين كما نص على الغاء المادة ٦١ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ التي كانت تنظم تحميل المستأجرين نفقات أعمال الصيانة ، وان المواد من ٢٢ الى ٣٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ قد بينت ما يعتبر من أعمال الصيانة بجميع أنواعها ، بما فيها صيانة مصاعد المباني .

= ١٩٧٥ من تخويل المالك الذي يهزم عقاره لايملوته للسقوط ويعيد بناءه الحق في احدى وحدات ذلك البناء بالانفضلية على غيره من شاغليه ، وقد تضمنت محكمة النقض بأن هذه الانفضلية تكون للمالك في العقار الذي يعيد انشاءه بعد هدمه ، ولا تكون له في العقار الذي أجرى ترميمه فقط (نقض مدني ١٩ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٢٨٩ - ٢٥٦) .

٣٥١ - نطاق تطبيق أحكام الفصل الثاني من الباب الثاني من القانون ١٩٧٧/٤٩ الخاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة - تنص المادة ٥٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن تسرى أحكام هذا الفصل على المباني والمنشآت التي يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الارواح والاموال للخطر ، كما تسرى على المنشآت المشار اليها اذا كانت تحتاج الى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها في حالة جيدة » .

يبين من ذلك أن أحكام هذا الفصل ، بما فيها ما يتعلق بالمزايا والجزاءات التي تقدمت الاشارة اليها ، تسرى على نوعين من المنشآت . يجمع بينهما استحقاق البناء أو المنشأة للهدم أو الترميم(٩) . وهما :

الاول يضم المنشآت الآيلة للسقوط وهي التي يخشى سقوطها أو سقوط جزء منها بحيث يعرض الارواح أو الاموال للخطر(١٠) .

والثاني يشمل المنشآت التي لا تنذر بالسقوط وتعريض الارواح والاموال للخطر ولكنها تحتاج الى ترميم أو صيانة لحفظها بحالة جيدة ومنع تدهورها ، وقد نصت الفقرة الثانية من المادة ٥٥ سالفه الذكر على

(٩) أما المباني الاخرى عدا هذين النوعين فتخضع من حيث جواز هدهما وشروط واجراءات ذلك لاحكام القانون رقم ١٩٦١/١٧٨ في شأن تنظيم هدم المباني (يراجع في شأنها ما تقدم في الباب الاول من هذا القسم) .

(١٠) وكانت تعرفها المادة الاولى من القانون ١٩٥٤/٦٠٥ بقولها « يعتبر آيلا للسقوط كل بناء أو سياج أو نصب أو غير ذلك من منشآت اذا كان يخشى من سقوط جزء منه مما يعرض حياة السكان أو الجيران أو المارة أو المنتفعين بالطريق أو أصحاب حقوق الارتفاق أو غيرهم . وتعتبر في حكم المنشآت في تطبيق أحكام هذا القانون الاشجار والنخيل » . ولكن القانون الحالي لم يتضمن نصا على الاشجار والنخيل فاستشيط الفقه من ذلك ان احكامه لا تسرى على الاشجار والنخيل (انظر البكرى ج ٢ ص ٧٣ ، وقارن العطار ط ٢ ص ٦٥٦ في الهامش) .

أن تبين القرارات التي يصدرها وزير الاسكان والتعمير الاعمال التي تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها في تطبيق أحكام هذا الفصل وذلك حتى تكون أعمال الترميم التي تفرض على الملاك متمشية مع الاهداف العامة للقانون (١١) .

(١١) وقد تضمنت المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩ بيان ما يعتبر من أعمال الترميم والصيانة تطبيقا للمادة ٥٥ من القانون . وهو يشمل الاعمال الآتية :

- ١ — تدعيم وترميم الاساسات المعبية .
- ٢ — ترميم الشروخ بهيكل الحوائط وتكليس الاجزاء المتآكلة او المتشككة منها .
- ٣ — تدعيم وتقوية الاعمدة الحاملة لاجزاء المبنى .
- ٤ — تدعيم وتقوية الاسقف بسبب الترخيم او الميل او التشريح او تاكل مواقع الارتكاز او كسر الكمرات او الكوابيل الحاملة لها .
- ٥ — اصلاح وترميم التلف في ارضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذي يؤدي الى تسرب المياه للحوائط او لاجزاء المبنى وخصوصا الاساسات .
- ٦ — اصلاح وترميم التالف من الارضيات اذا كان هذا التلف من شأنه التأثير على سلامة البناء او تعريض سكان الادوار السفلى كلها او بعضها للخطر .
- ٧ — استبدال درج السلم المتداعسة وتدعيم الحوائط والكمرات والهيكال الحاملة لها .
- ٨ — اصلاح او استبدال التالف من الاعمال والتركيبات الكهربائية التي قد تؤدي الى حوادث حريق او الى تعريض الارواح للخطر .
- ٩ — اصلاح وترميم خزانات وطلبات المياه والاعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف — سواء منها المكشوفة او المدفونة — واستبدال الاجزاء التالفة بها .
- ١٠ — اعمال البياض والدهانات التي تستلزمها اعادة الحالة الى ما كانت عليه في الاجزاء التي تناولها الترميم او الصيانة .

وتد بينت المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ ما يعتبر في تطبيق احكام هذا القانون من أعمال الصيانة العامة وحددت المادة =

وظاهر بحكم هذه التفرقة بين نوعى المنشآت سألته الذكر أن لكل منهما أحكاما خاصة . ولكنهما يتحدان في أحكام مشتركة ، فنعرض أولا لهذه الاحكام المشتركة : ثم للاحكام الخاصة بكل من النوعين ، ثم نختم هذا الفصل بعرض أحكام تعلية المباني التى نص عليها القانون رقم ١٩٦٦/١ المشار اليه .

٢٥٢ - (أولا) الاحكام المشتركة بين المنشآت الآيلة للسقوط وتلك التى تحتاج الى ترميم أو صيانة : (١) معاينة التنظيم واثبات نتيجتها فى تقرير مفصل . تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت الخاضعة لأحكام الفصل الثانى من القانون ١٩٧٧/٤٩ وتقرر ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والاموال . سواء بالهدم الكلى أو الجزئى (المادة ١/٥٦ من القانون) . وقد جعل المشرع ذلك واجبا على الجهة الادارية المذكورة يتعين عليها أن تقوم به من تلقاء نفسها ودون طلب من أحد نظرا لتعلقه بسلامة الأرواح والاموال وأعطاهما سلطة تقديرية فى أن تقرر بعد الفحص والمعاينة اما الهدم الكلى أو الجزئى وأما التدعيم أو الترميم أو الصيانة حسبما تمليه مقتضيات الحالة (١١مكررا) .

وعليها أن تقدم الى اللجنة التى سيجيء ذكرها تقريراً بنتيجة المعاينة التى أجرتها على المنشآت المشار إليها على النموذج المعد لهذا

= ٢٦ ما يقصد بأعمال الصيانة الدورية وبينت المادتان ٢٨ و ٢٩ بالنسبة الى المصاعد أعمال الصيانة التى تقع على عاتق المالك وأعمال الصيانة الدورية وهى التى توزع بين المالك والشاغلين على النحو الذى "ورد فى المادة ٩ من القانون (تراجع هذه النصوص فى الملحق الجزء الاول من هذا المؤلف) ص ٩٦٣ بالنسبة لللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ص ١٠٣٢ بالنسبة لللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(١١مكررا) نقض مدنى ٩ فبراير سنة ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٨٢٥ سنة ٥٢ ق .

الغرض خلال أسبوع من تاريخ المعاينة ما لم تدع حالة المبنى الى تقديمه في مدة تنقل عن ذلك (المادة ١/١١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ وتطابقها المادة ١/٣١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩) .

ويتضمن التقرير وصف المبنى وموقعه واسم المالك ، كما يتضمن بيان ووصف الاجزاء المعيبة بالمبنى وما تقترحه الجهة المذكورة للمحافظة على الارواح أو الاموال سواء بالهدم الكلي أو الجزئي أو التديم أو الترميم أو الصيانة لجعله صالحا للغرض المخصص من أجله ، مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الاعمال المقترحة وبيان ما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا ، اخلاء كلياً أو جزئياً (المادة ٢/٥٦ من القانون والمادة ٢/١١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ وتطابقها المادة ٢/٣١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩) . ولا يعتبر التقرير المذكور قرارا واجب التنفيذ أو قابلا للطعن فيه ولا يعدو كونه عملا تحضيريا لعرض الامر على اللجنة الآتى ذكرها .

٣٥٣ - (٢) تشكيل لجنة خاصة لنظر تقارير التنظيم وما يتبع في شأن ذلك من اجراءات - تشكل في كل وحدة من وحدات الحكم المحلي لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص تضم اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ، لتتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الادارية المختصة بشؤون التنظيم في شأن المباني التي تسرى عليها أحكام الفصل الثاني من الباب الثاني من القانون واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات في شأنها على وجه السرعة (المادة ١/٥٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ (١٢)) .

(١٢) وقد عالج هذا النص حالة المدن أو القرى التي لها مجلس محلي وتتعدد فيها المنشآت الآيلة للسقوط أو التي تحتاج الى صيانة وترميم بكثرة تجعل تشكيل لجنة واحدة فيها لا يفي بحاجة العمل ، فجاز ان تشكل فيها أكثر من لجنة (انظر ما سيجيء في المتن بشأن رئاسة هذه اللجان عند =

وبدهى أن هذه اللجنة تملك اطراح ذلك التقرير وحفظه وعدم
الآخذ به ، أو الموافقة عليه وإصدار قرار بمضمونه دون تعديل فيه
أو بعد ادخال ما تراه من تعديل عليه ، وذلك كله دون توقف على تقديم
طلب من ذى الشأن ، ولا حتى على اعلانه أو طلب حضوره أو سماع
أقواله .

وتنص المادة ٥٧/٢ من القانون المذكور على أن يبين القرار الذى
يصدره وزير الاسكان والتعمير كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد
والاجراءات التى تتبع فى مزاوله أعمالها .

وكان القرار الوزارى الصادر باللائحة التنفيذية للقانون ٥٢/١٩٦٩
ينص فى المادة ١٠ منه على أن تشكل اللجان المنصوص عليها فى المادة ٣٢
والاجراءات التى تتبع فى مزاوله أعمالها من :

١ — المهندس الذى يرأس جهاز التنظيم بالمجلس المحلى المختص رئيساً

٢ — عضو يختاره المجلس من بين أعضائه .

٣ — مهندس نقابى من موظفى احدى المصالح الحكومية بالمدينة
أو القرية أو من غيرهم يرشحه الاتحاد الاشتراكى العربى ، أعضاء .

= تعديدها) ، ولكنه لم يواجه حالة البلاد أو الجهات التى ليس لها مجلس
محلى .

وكان القانون رقم ١٩٥٤/٦٠٥ ينص فى المادة ٣ منه على أن تتسولى
الجهة الادارية فى هذه الحالة ابلاغ اقرب مجلس بلدى أو قروى عن المنشآت
الآيلة للسقوط لنائب مهندس تنظيم لتقديم تقرير عنها ، ويعرض التقرير على
اللجنة المشكلة بالمجلس المذكور . . . لإصدار قرارها فى هذا الشأن . ويمكن
العمل بذلك فى ظل القانون الحالى باعتبار أن الجهات التى ليس لها مجلس
محلى تدخل فيما يتعلق بتطبيق احكام الفصل الثانى من الباب الثامن من
هذا القانون فى ولاية لجنة اقرب مدينة أو قرية لها مجلس محلى .

وتنص المادة ٣٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩ على أن « تشكل اللجان المنصوص عليها في المادة ٥٧ من القانون على النحو التالي :

١ — المهندس الذي يرأس جهاز التنظيم بالوحدة المحلية المختصة ،
رئيساً .

٢ — اثنين من ذوى الخبرة من المهندسين المدنيين أو المعماريين
المقيدين بنقابة المهندسين يختارهما المحافظ المختص . أعضاء .

ويصدر المحافظ المختص قراره بتشكيل كل لجنة متضمنا تعيين
رئيسها وأعضائها وفقا لما تقدم . وإذا رأى تشكيل أكثر من لجنة في
دائرة وحدة محلية واحدة ، فاما أن يعين لرئاستها جميعا المهندس الذي
يرأس جهاز التنظيم بالوحدة المحلية المختصة ، وهذا هو ما يتفق مع
ظاهر النص . واما أن يعين ذلك المهندس لرئاسة احدى تلك اللجان أو
بعضها ويعين المهندس الذي يليه في سلم الوظائف الادارية لرئاسة
اللجنة الاخرى ، وهذا يتفق مع روح النص .

وهل كل من هذه اللجان بعد وصول تقرير الجهة الادارية المختصة
بشئون التنظيم البها عن معاينتها لاحدى المنشآت التي تسرى عليها
أحكام الفصل الثاني من الباب الثاني من القانون أن تراعى القواعد
والاجراءات الآتية التي نصت عليها المادة ١٢ من اللائحة التنفيذية
للقانون ١٩٦٩/٥٢ وكذلك المادة ٣٣ من اللائحة التنفيذية للقانون
١٩٧٧/٤٩ :

١ — فحص التقرير والقيم بالمعاينات والفحوص اللازمة :
وتصدر اللجنة قرارها مسببا بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو برفضه أو
بتعديله ، ويعلن ذوو الشأن به على النماذج المعدة لهذا الغرض وفقا
لحكم المادة ٥٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ (وهي مطابقة للمادة ٣٣ من
القانون ١٩٦٩/٥٢) .

٢ — اعداد سجل خاص بمقر اللجنة يدون به التقرير المقدم اليها ونتيجة الفحص والمعاينة والقرار الصادر منها واجراءات اعلان ذوى الشأن به والاجراءات التى اتخذت لتنفيذه سواء بمعرفة ذوى الشأن أو الجهة الادارية المختصة .

٣٥٤ — (٣) ضرورة تسبب قرار اللجنة وتعيينه الاعمال المطلوبة وتحديد مدة لتنفيذها — تصدر اللجنة قرارها اما بالموافقة على ما اقترحه تقرير الجهة الادارية المختصة بالتنظيم ، واما برفضه او بتعديله .

ويجب أن تسبب قرارها تسببها كافيا ، لان القانون يخول ذوى الشأن — كما سيجىء فى النبعة التالية — حق الطعن فى هذا القرار ، فلا بد من تسببه حتى يتبين ذو الشأن مدى سلامته وأوجه طعنه فيه عند الاقتضاء .

كذلك يجب أن يبين فى القرار . ولو من طريق الاشارة الى ما ورد فى تقرير الجهة الادارية المختصة بالتنظيم ، الأعمال المطلوب تنفيذها والمدة المحددة لذلك ، حتى يستطيع ذو الشأن أن يعرف على وجه التحقيق ما هو مطلوب منه عمله لمرعاة تنفيذه فى حدود المدة المعينة ، أو لامكان مناقشة ذلك كله اذا ما استعمل حقه فى الطعن فى قرار اللجنة (١٣) .

(١٣) وإذا كان القانون ١٩٦٩/٥٢ ولائحته التنفيذية وكذلك القانون ١٩٧٧/٤٩ ولائحته التنفيذية لم ينصا مباشرة على وجوب اشتغال قرار اللجنة على بيان الاعمال المطلوبة والمدة المعينة لتنفيذها فانها يعتبران انهما قد اشترطاه بطريق غير مباشر ، لأنها اشترطاه فى تقرير الجهة الادارية المختصة بالتنظيم ، وهو التقرير الذى تختص اللجنة التى نحن بصددنا بالموافقة عليه او برفضه او بتعديله .

وكانت المادة ٤ من القانون ١٩٥٤/٦٠٥ تنص صراحة وبطريق مباشر على انه يجب أن يشتمل قرار اللجنة على المدة التى تحدد لتنفيذه .

٢٥٥ — (٤) طبيعة اللجنة المذكورة وقراراتها — يبين من كيفية

تشكيل هذه اللجنة من ثلاثة مهندسين ، ومن المهمة المسندة اليها وهي الفصل في مسألة من صميم الاعمال الادارية ، انها هيئة ادارية وأن قراراتها قرارات ادارية تسرى عليها جميع أحكام القرارات الادارية وفي مقدمتها جواز التظلم من القرار الادارى الى نفس مصدره « التظلم الولائى » ، وجواز سحبه اذا تبين للجهة التى أصدرته أنه صدر بناء على وقائع غير صحيحة أو خلافا للقانون ، وجواز الغائه ان كان قرارا اداريا خرديا متى تغيرت الظروف المادية التى على أساسها صدر القرار ، كأن يكون السبب فى إصداره هو قيام حالة معينة ثم تزول هذه الحالة بحيث لا تكون هناك مصلحة يربى تحقيقها من القرار (١٤) :

(١٤) فى هذا المعنى فتويان لادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق احدهما بتاريخ ١٩٦٧/١١/٢٧ والثانية بتاريخ ١٩٦٨/٦/٩ وكلاهما بالملف رقم ٢٧٠/٦/٢٨ منشورتان فيما سيجىء فى هامش نبذة ٢٦٥ .

غير أن الادارة ذاتها كانت قد ذهبت فى فتوى سابقة بتاريخ ٣٠ يونيه ١٩٥٦ برقم ٢٠٩٥ الى أن قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط الصادر بالترميم والصيانة أو بالهدم فى خلال مدة معينة انما يجوز سحبه أو تعديله أو الغاؤه طالما لم تنقضى المدة المعينة فيه لتنفيذه ، وكذلك بعد انقضائها طالما لم يحرر محضر مخالفة للمالك الذى امتنع أو تأخر عن التنفيذ . أما اذا حرر له محضر مخالفة وأحيل الى النيابة العامة ، أصبح بذلك أمر القرار معروضا على القضاء وامتنع بالتالى سحبه أو تعديله أو الغاؤه بواسطة الجهة الادارية التى أصدرته .

وفىما يلى نص تلك الفتوى :

إيهاء الى كتابكم المؤرخ فى ١٩٥٦/٥/٢٩ بطلب ابداء الراى فى جواز اعادة النظر فى القرار الصادر بشأن المنشآت الآيلة للسقوط ، والموضوع يتلخص فى أنه فى بعض الاحيان يصدر قرار من اللجنة المختصة بنظر التقارير الهندسية المقدمة من مهندس التنظيم عن المنشآت الآيلة للسقوط ويقضى هذا القرار بهدم مبنى أو جزء منه لخلل يخشى منه على أمن السكان والمارة تنفيذاً للقانون ١٩٥٤/٦٠٥ ، وعند اعلان المالك بالقرار يقوم بترميم الاجزاء المختلفة بدلا من هدمها ويطلب اعادة النظر فى القرار . وتستطلعون الراى فيما اذا كان يجوز من الناحية القانونية اعادة النظر فى الموضوع بعد صدور القرار اللازم بشأنه وإصدار قرار بتعديل القرار السابق لذلك فى الحالتين الاتيتين : =

شريطة أن يتم أى شئ من ذلك قبل الطعن فى قرار الهدم أمام

= (١) إذا لم يكن قد اتخذت إجراءات بشأن رفع الدعوى عن تنفيذ قرار اللجنة .

(٢) إذا كانت قد اتخذت الإجراءات المشار إليها وصدر حكم من المحكمة المختصة بتنفيذ القرار المطلوب تعديله .

ورداً على ذلك نفيد أن القانون ١٦٥٤/٦٠٥ بعد أن نص فى المادة الثانية منه على تشكيل اللجنة المختصة بدراسة التقارير التى تقدم من مهندس التنظيم عن المباني الآيلة للسقوط ومعانيقتها وفحصها وإصدار قرار فيها ، نص فى المادة الرابعة منه على أن « على اللجنة أن تصدر قرارها مسبباً خلال اسبوع من تقديم تقرير مهندس التنظيم الا فى حالة الخطر فيجب أن يصدر القرار فى خلال أربع وعشرين ساعة على الأكثر ويجب أن يشتمل قرار اللجنة على المدة التى تحدد لتنفيذه » .

ثم نص فى المادة الخامسة منه على اجراءات اعلان قرارات اللجنة الى ذوى الشأن ونص فى المادة الثامنة على أن كل مخالفة لاحكام هذا القانون يعاقب عليها بالحبس لمدة لا تزيد على اسبوع وبغرامة لا تجاوز عشرة جنيهات أو باحدى هاتين العقوبتين فضلاً عن الحكم بترميم المنشأة أو هدمها أو ازالتها .

« واستفاد من هذه النصوص انه بمجرد مضي المدة التى تحددها اللجنة لتنفيذ قرارها دون أن يقوم ذو الشأن بتنفيذه ، يتعين على مأمور الضبط القضائى المختص اثبات هذه المخالفة بتحرير محضر عنها تمهيداً لرفع الدعوى العمومية ضد المخالف . ومتى حرر هذا المحضر يصبح التصرف فيه سواء بالحفظ أو برفع الدعوى العمومية من اختصاص النيابة العامة ، ولا يكون للجنة سאלفة الذكر اعادة النظر فى قرارها أو اتخاذ أى قرار فى شأن المخالفة التى حرر عنها المحضر .

« على أنه ليس هناك ما يمنع من الناحية القانونية من أن تعيد اللجنة النظر فى قرار اتخذته خلال أمدّة التى حددتها لتنفيذه إذا جد من الوقائع خلال تلك المدة ما يبرر ذلك ، كأن يقوم ذو الشأن بترميم المبني الآيل للسقوط الذى قررت اللجنة هدمه ، ترميماً من شأنه الا يصبح هناك مقتضى للمسير فى اجراءات هدمه . ففى مثل هذه الحالة للجنة خلال المدة التى حددتها لتنفيذ قرارها الاول أن تعدل هذا القرار بما يتفق وحالة المبني الراهنة بعد ترميمه »

وقد قضت محكمة النقض بأنه اذا أصدرت لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بعد قرارها الاول الصادر بإجراء ترميمات الدور الارضى وإزالة الدور الاول ، وأصبح هذا القرار نهائياً سواء بقبوله أو بعدم الطعن عليه ، ثم أصدرت اللجنة المذكورة قراراً تالياً بسرعة تنفيذ القرار الاول وبذات المضمون ، فإن هذا القرار لا يعد قراراً جديداً منشأ لآثر قانونى ، وبالتالي فإنه لا يكون للمالك حق الطعن فى هذا القرار (نقض مئى ٢٣ مايو سنة ١٩٨٤ ، مجموعة أحكام النقض ٣٥ — ١٤٥٤ — ٢٧١) .

القضاء (١٤ مكرراً) غير أن الاستاذ أبو الوفا يذهب الى ان الطعن في قرارات هذه اللجان تختص به المحاكم العادية دون المحاكم الادارية . ويدخل في اختصاص المحكمة الابتدائية في جميع الاحوال (١٤ مكرراً) .

٣٥٦ — (٥) اعلان قرار اللجنة — يعلن قرار اللجنة بالطريق العادى الى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق ، وتعاد صورة منه الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

فاذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محل اقامتهم أو لامتناعهم عن تسلّم الاعلان ، تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار وفي لوحة الاعلانات في مقر نقطة المجلس المحلى المختص بحسب الاحوال .

وتتبع الطريقة ذاتها في اعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها (المادة ٥٨ من القانون) .

وقد أوجب القانون اعلان قرار اللجنة الى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق المتعلقة به ضماناً لعلهم بما قرره اللجنة ليكون لهم رأى فيه : لما في تنفيذه من تعرض للملكية أو للحقوق المكتسبة ، ولما له من أثر عليها لشاغلى العقارات ، حتى يستطيع كل منهم أن يحدد موقفه من هذا القرار ، اما بتنفيذه في المدة المعينة لذلك ، واما بالنظر فيه في الميعاد المعين للطعن .

٣٥٧ — (٦) اجازة الطعن على قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها انعقاد — لم يكن القانون ١٩٥٤/٦٠٥ ينظم طريقاً خاصاً للطعن في قرارات لجان المنشآت الآلية للمسقوط واعمال الصيانة

(١٤ مكرر) في هذا المعنى المطارط ٢ ص ٦٦٥ .
(١٤ مكرراً) أبو الوفا في المرجع السابق ط ٣ — سنة ١٩٨٢
ص ٢٤٩ وص ٣٥٣ .

والترميم ، فكانت هذه القرارات — باعتبارها قرارات ادارية — قابله الطعن فيها اذ لم يجه القضاء الادارى وفقا لاحكام قانون مجلس الدولة .

وقد عني القانون ١٩٦٩/٥٢ بتنظيم طريق خاص للطعن في هذه القرارات حيث نص في المادة ٣٤ منه على أن « لكل من ذوى الشأن ان يطعن في القرار المشار اليه بالمادة السابقة في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلان القرار فيه أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار » .

أما القانون ١٩٧٧/٤٩ فقد نص في المادة ٥٩ منه على أن « لكل من ذوى الشأن ان يطعن في القرار المشار اليه في المادة السابقة في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقرار (١٤مكرر) . أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من هذا القانون (وهي المحكمة التي ضم اليها المشرع مهندسا معماريا أو مدنيا مقيدا بنقابة المهندسين وناط بها الفصل في الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة) (راجع ما تقدم في نبذة ١٥٠ في ص ٧٤٧ من الجزء الأول من هذا المؤلف) ويكون اعلان ذوى الشأن بالقرار المذكور بالطريق الادارى وعند تعذره يكون بطريق النطق — المادة ٥٨ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — (١٤مكرر٢) .

(١٤مكرر) ولا يغنى عن الاعلان في ذلك العلم اليقيني بصحور القرار (نقض مدني ٢٢ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٢١ سنة ٥٣ ق ٥ - يولييه ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٠٧٧ سنة ٥٣ ق) .

(١٤مكرر٢) نقض مدني ٥ يولييه ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٠٧٧ سنة ٥٣ ق ٤ ، ٣٠ يناير ١٩٨٦ في الطعن رقم ٨٢٤ سنة ٥٥ ق ١٧ - فبراير ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٤٥٥ سنة ٥١ ق ١٠ - فبراير ١٩٨٦ في الطعن رقم ٨٠٢ سنة ٥٥ ق ١٦ - يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٢١ سنة ٥٤ ق .

ويكون الطعن في قرار اللجنة بطلب يتقدم به الطاعن الى المحكمة المذكورة لاعادة النظر في القرار المطعون فيه .

وعلى قلم كتاب المحكمة اعلان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم (١٥) وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب الحقوق

(١٥) قضت محكمة النقض بأنه اذا طعن ذوو الشأن في هذه القرارات طبقا للمادة ٥٩ سالفه الذكر ، فان اختصاص الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم لتمثل في الطعن يكون اعمالاً لصحيح القانون حتى تدافع عن هذه القرارات الصادرة للمصلحة العامة (نقض منى ١٨ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢٣٣ سنة ٥٢ ق ، وايضا نقض منى ٢٢ مايو ١٩٨٤ مجموعة احكام النقض ٣٥ — ١٤٠٤ — ٢٧١) . وقالت في احدث احكامها بتاريخ ٢٧ ابريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٥٨١ سنة ٥٦ ق أن مؤدى نصوص المواد ٥٦ ، ٢/٥٩ ، ٦٠ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن الشارع اوجب تمثيل الجهة الادارية المختصة في الطعن على قراراتها باعلان قلم الكتاب لها بالطعون وبالجلسة المحددة لنظره حتى تدافع عن هذه القرارات المطعون عليها والصادرة للمصلحة العامة وتكون على بينة من نتيجة الفصل فيها ، وخول لها معانة وفحص المباني والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للحفاظ على الارواح والاموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو الترميم ، كما لها تنفيذ تلك القرارات على نفقة صاحب الشأن في حالة امتناعه عن تنفيذها في الميعاد المحدد . فاذا طعن ذوو الشأن في هذه القرارات طبقا للمادة ٥٩ سالفه الذكر فان اختصاص الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم يتمثل في الطعن أمرا اوجبه القانون لاعتبارات المصلحة العامة . ولما كانت المادة ٢٥٣ مرافعات توجب اشتغال صحيفة الطعن على اسماء جميع الخصوم الواجب اختصاصهم ، مما مفاده — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — انه اذا أغفل الطاعن اختصاص بعض الخصوم المحكوم لهم في الحكم المطعون فيه — والصادر في موضوع غير قابل للتنجئة ، كان طعنه باطلا غير مقبول ، وكان البين من الاوراق أن الحكم المطعون فيه صادر في موضوع غير قابل للتنجئة ، لان الطعن في قرار الهدم لا يحتل الفصل فيه غير أمر واحد بعينه ، وكان رئيس الوحدة المحلية مثالا في الاستئناف ، ولم يختصم في هذا الطعن ، فان الطعن يكون باطلا ، فيتعين الحكم بعدم قبوله .

وطبقت المحكمة في حكم آخر مبدأ عدم تجزئة موضوع الدعوى ، وما يترتب عليه من وجوب اختصاص جميع المحكوم لهم في الطعن ، في طعن آخر ، بتاريخ ١٢ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ٤٠٨ سنة ٥١ ق حيث قالت بعدم تفريرات قانونية مماثلة لما تقدم : « لما كان ذلك وكان الطعن قد رفع من الطاعنين وحدهم دون باقى المحكوم عليهم من شاغلى المقار موضوع =

بالطعن في قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن (المادة ٢/٥٩) وإذا لم تختصم الجهة الادارية في الطعن وقح الطعن باطلا (١٥مكرر) .

ويعتبر موضوع الطعن غير قابل للتجزئة فيسرى عليه حكم المادة ٢١٨ مرافعات ، فيلزم اختصام من لم يطعن في القرار (١٥مكرر) ويجوز لمن فوت ميعاد الطعن أن يطعن فيه في أثناء نظر الطعن بالنقض أو بالاستئناف المقام من أحد زملائه لو اذا قعد عن ذلك ، يتعين على محكمة الطعن الزام الطاعن باختصامه (١٥مكرر) أو تكليف قلم الكتاب بذلك (١٥مكرره) .

= التداعى : وهم ، ، الذين كانوا مختصمين في الدعوى حتى صدور الحكم المطعون فيه ، وكانت الدعوى القائمة طعنا في قرار ترميم العقار المذكور الصادر فيها الحكم المطعون فيه بهدمه هدما كلياً وأخلائه من جميع شاغليه وتسليمه الى مالكه المطعون ضده — لا تقبل التجزئة بحسب طبيعة القرار المطعون فيه ، وكانت المحكمة قد امرت الطاعنين باختصام باقى المطعون عليهم في الطعن ، الا أنهم لم ينفذوا ما امرتهم به المحكمة ، فان الطعن لا يكون قد اكتملت مقوماته ، مما يستوجب عدم قبوله .

وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ١٣ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٥٢ سنة ٥١ ق ، ١٦ ديسمبر ١٩٨٧ (هيئة عامة) في الطعنين رقمى ٣٠٠ ، ٤٠٩ سنة ٥٦ ق .

(١٥مكرر) نقض مدنى ٢٧ ابريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٥٨١ سنة ٥٦ ق .

(١٥مكرر) نقض مدنى ٩ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٠٣٣ سنة ٥١ ق .

(١٥مكرر) نقض مدنى ٢٦ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢١٠٩ سنة ٥٥ ق .

(١٥مكرره) نقض مدنى ٣ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٣٣٣ سنة ٥٥ ق وقد جاء فيه أن النص في المادة ٥٩ من قانون اجبار الاملاك رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن : « لكل من ذوى الشأن أن يطعن في القرار الصادر من لجنة المنشآت الالية للسقوط ، وعلى قلم كتاب المحكمة اعلان الجهة الادارية

وتفصل المحكمة في الطعن على وجه السرعة (١٥ مكرر)، أما
برفض الطعن وتأييد القرار . وأما بقبوله وتعديل القرار المطعون
فيه (١٦) . وعليها في حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدمير
أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها (المادة ٥٩/٣) ،
أى أن حكم المحكمة يكون مشمولا وجوبيا بالنفاذ المعجل مع تحديد
أجل لتنفيذه (١٦ مكرر) .

وقد ذهب بعض الأحكام في ظل القانون ٥٢/١٩٦٩ الى أن سلطة
المحكمة الابتدائية عند نظر هذا الطعن تقتصر على تأييد القرار المطعون
فيه أو الغائه ولا تتعدى الى تعديله بتقرير هدم العقار الذى قضى قرار
اللجنة بترميمه (١٧) .

= القائمة على ثننون التنظيم ودوى الشأن من ملاك العقارات واصحاب
الحقوق بالطعن في قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر الطعن " .
يدل على أن المشرع حرص على أن يكون ممثلا في خصومة الطعن كل من
الجهة الادارية وملاك العقار الصادر بشأنه القرار واصحاب الحقوق عليه
باعتبار أنه موضوع غير قابل للتجزئة ، وأوجب على قلم كتاب المحكمة
اعلانهم بالطعن الذى يقيمه أحد ذوى الشأن في القرار الصادر من اللجنة
المختصة بحيث اذا تقاعس عن اختتام بعضهم - وجب على المحكمة من
تلقاء نفسها تكليف قلم الكتاب باعلانهم بهذا الطعن ، ولا يجوز لها أن تقضى
برفضه لمجرد عدم اختصاصهم فيه من جانب الطاعن لما في ذلك من مخالفة
لصريح النص الذى ناط بقلم الكتاب اعلان الاشخاص المشار اليهم .

(١٥ مكرر) ولا يقصد من هذه العبارة الا مجرد تعجيل الفصل في
الدعوى - دون أن يترتب على هذا التعبير أى اثر قانونى (ابو الوفا
المرجع السابق ص ٢٥٠) .

(١٦) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجازات بتاريخ ٢٠ فبراير ١٩٧٥
في الاستئناف رقم ٥٨١٢ سنة ٩٠ ق .

(١٦ مكرر) ابو الوفا في المرجع السابق ص ٢٥٠ .

(١٧) مصر الابتدائية ٩ نوفمبر ١٩٧٤ في القضية رقم ٩٧ سنة ١٩٧٤
مدنى كلى شمال القاهرة ، وقد ألغى في الاستئناف رقم ٥٢٠٢ سنة ٩١ ق
بتاريخ أول أبريل ١٩٧٥ . وايضا الاسكندرية الابتدائية ٢٦ يونيه ١٩٧٤ في
القضية رقم ٢٢٧٩ سنة ١٩٧٠ . وكانت الطاعنة فيها قد طلبت تعديل
القرار الصادر بالتريميم الى قرار بالهدم . غفقت المحكمة بعدم اختصاصها =

غير أن هذا النظر لا سند له من القانون ، ذلك أن المشرع إذ خول بموجب المادة ١/٣١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم سلطة معاينة وغحص المباني والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله قد أعطاها سلطة تقديرية فى أن تقرر بعد المعاينة وانفحص اما الهدم الكلى أو الجزئى واما التدعيم أو الترميم أو الصيانة حسبما تمليه مقتضيات الحالة .

ثم أوجب عرض تقرير الجهة الادارية سائفة الذكر على لجنة خاصة تتولى دراسته واصدار قرار فى شأنه (المادة ٣٢ من القانون المذكور) . ويدهى أن هذه اللجنة تملك اطراح ذلك التقرير وحفظه وعدم الأخذ به ، أو الموافقة عليه واصدار قرار بمضمونه دون تعديل فيه أو ادخال ما تراه من تعديل عليه (١٧مكرر) ، وذلك كله دون توقف على تقديم طلب من ذى الشأن . وفتح المشرع باب الطعن فى هذا القرار أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار ، فأجاز لكل ذى شأن أن يطعن فى قرار اللجنة المذكورة سواء كان القرار صادرا بالهدم الكلى أو الجزئى أو بالتدعيم أو الترميم وأن يطلب اما الغاءه واما تعديله . فان كان القرار صادرا بالهدم الكلى أو الجزئى ، جاز له أن يطلب الغاءه كلية اذا أثبت أن العقار بحالة جيدة لا يخشى سقوطه ولا يحتاج الى ترميم . واما أن يطلب تعديله الى قرار بالتدعيم أو

ولا يابى بنظر الدعوى تاسيسا على انه لم يثبت أن الطاعنة طلبت من الجهة المختصة قرارا بالهدم رفضته تلك الجهة حتى يجوز الطعن فى قرارها وان ما تطلبه الطاعنة ان هو فى حقيقته الا اصدار قرار جديد بالهدم لا تمسك المحكمة اصداره . اذ يدخل فى اختصاص لجنة المنشآت الالة للسقوط ، وقد طعن فى هذا الحكم بطريق الاستئناف .

(١٧مكرر) نقض مدني ٩ غب- راجع ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٨٢٥ سنة

الترميم اذا أثبت أن هذا الاصلاح يكفى لتأمين سلامة العقار .
والعكس أيضا صحيح ، فيجوز اذى الشأن أن يطعن في قرار الترميم
وأن يطلب تعديله الى قرار بالهدم (١٧مكرر٢) اذا أثبت أن التدعيم غير
ممكن أو غير مجد أو غير ملائم (١٨) .

(١٧مكرر٢) ولو لم يكن سبق له طلب قرار من اللجنة بالهدم ، وذلك
لان القانون ١٩٦٩/٥٢ لم يشترط تقديم مثل هذا الطلب كما فعل القانون
١٩٦١/١٧٨ فيما يتعلق بتقرير هدم المباني غير الالية للسقوط .

(١٨) وعندى انه يجوز للمالك أن يطلب في طعنه تعديل قرار اللجنة
المصادر بالترميم الى قرار بالهدم ولو لم يكن البقاء آيلا للسقوط اذا كانت
الاصلاحات التى تتطلبها حالة العقار تتكلف مبالغ لا تتناسب مع مساق
ريعه وذلك للأسباب الآتية :

١ — جاء في المفكرة الايضاحية للباب الثانى من القانون ١٩٦٩/٥٢
أن المادة ٣٠ من مشروع القانون المذكور نصت على تحديد المباني والمنشآت
التي يسرى عليها القانون ، وهى التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء
منها مما يعرض الاموال ، لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها في حالة جيدة
بهدف اطالة عمرها تمثيا مع ما تهدف اليه الدولة في سياسة الاسكان ،
وأن المادة ٣١ من المشروع أناطت بالجهة الادارية المختصة معاينة وفحص
المباني والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والاموال
سواء بالهدم الكلى أو الجزئى ، وكذلك تقرير التدعيم أو الترميم أو الصيانة
لجعلها صالحة للفرض المخصصة من أجله اذا كان الترميم والصيانة يحتقان
ذلك .

٢ — ظاهر من ذلك أن المشرع اذ أجاز للجنة اصدار قرار بالتدعيم
والترميم قد توخى بذلك اطالة عمر المباني والمنشآت تمثيا مع ما تهدف اليه
الدولة في سياسة الاسكان . ولا شك في أن الدولة تهدف في ذلك الى تفريج
أزمة السكن على أسس اقتصادية سليمة . فيكون قرار التدعيم في محله
اذا كان من شأنه أن يحقق هذا الهدف ، والا فيتعين العدول عنه الى حل
آخر .

وبدهى انه لا يتفق مع الاسس الاقتصادية السليمة ترميم مبنى
بتكاليف باهظة تستغرق صافي ريعه سنين عديدة لاطالة عمره بما لا يجاوز
تلك السنين . ولذلك يكون مثل هذا الترميم غير متفق مع سياسة الدولة
في الاسكان ويكون الامر باجرائه مخالفا روح القانون وواجبا اطراحه ،
ومتعينا علاج حالة العقار الذى ينطبق عليه هذا الوصف بغير قرار
الترميم ، اى بتقرير هدمه لانتاحة فرصة إعادة بنائه على أسس اقتصادية
سليمة ، فيكون ذلك أكثر تمثيا مع سياسة الدولة في الاسكان .

وفي الحالين يدخل في ولاية المحكمة نظر هذا الطعن والفصل فيه اما برغضه ، واما بقبوله وبإلغاء قرار اللجنة أو تعديله بما تراه ، وذلك لأن القانون إذ خول المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار ولاية النظر في قرار اللجنة المشار إليها قد أطلق الولاية ولم يقصرها على ناحية دون أخرى ، فلم يوجب عليها مثلاً أن تقصر نظرها على رقابة قانونية القرار أو مشروعته ، ولم يقيد حق الطعن بأى قيد أو يقصره على حالات معينة . ومفاد ذلك أنه جعل المحكمة الابتدائية بمثابة محكمة ثانى درجة بالنسبة لقرار اللجنة فيما يتعلق بمدى ولايتها ، فتملك المحكمة في موضوعه ما كانت تملكه اللجنة نفسها ، أى أن تطرح تقرير الجهة الادارية ، فتقبل الطعن وتلغى القرار المطعون فيه ، أو أن توافق على ذلك التقرير الذى أخذت به اللجنة دون تعديل ، فترفض الطعن المعروض عليها ، أو أن توافق على ذلك التقرير أو على قرار اللجنة بعد تعديله ، فتقبل الطعن وتعديل القرار في حدود ما كانت تملكه الجهة الادارية أو اللجنة عند نظر كل منهما الحالة قبل اصدار القرار المطعون فيه . وقد تقدم أن المادة ١/٣١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ قد جعلت للجهة الادارية أن تقرر ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله ، أى أنها جعلت للجهة الادارية الخيار بين علاجات مختلفة ، وان المادة ٣٣ قد خولت اللجنة سلطة اصدار قرار في هذا الشأن بعد دراسة تقرير الجهة الادارية ودون تقييدها بأى قيد ، فيكون للجنة المذكورة الخيارات ذاتها التى أعطيت ابتداء للجهة الادارية ، وتنتقل هذه الخيارات بدورها الى المحكمة الابتدائية عندما يرفع اليها الطعن في قرار اللجنة . مادامت سلطتها في هذا الطعن لم تقيد بأى قيد .

وقد أخذت محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ١٥ ايجارات) في حكم لها بتاريخ اول أبريل ١٩٧٥ بهذا النظر في الاستئناف رقم ٥٢٠٢

سنة ٩١ ق حيث ألغت الحكم المستأنف القاضى بخلاف ذلك بعد أن استعرضت أحكام المواد من ٣٠ الى ٣٩ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وقررت أن مفاد تلك النصوص جميعها أن المحكمة تملك في سبيل الفصل في موضوع الطعن المقام عن قرار اللجنة المشار اليها في المادة ٣٢ تعديل ذلك القرار كما تملك تأييده أو الغاءه . وهى في مدد تعديله تملك الأمر بالهدم بدلا من الترميم اذا رأت أن البناء آيل للسقوط ويستوجب الهدم (١٩) .

ولم يغير القانون الجديد رقم ١٩٧٧/٤٩ من ذلك شيئا ، سوى أنه جعل الطعن في قرار اللجنة من اختصاص المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ منه . وهى المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار مضموما اليها مهندس مدنى أو معمارى يحلف اليمين ولا يكون له صوت معدود في المداولة .

ويلاحظ أن ايجاد هذا الطريق الخاص للطعن على قرارات اللجنة المذكورة لا يتعارض مع امكان سحب هذه القرارات أو تعديلها أو الغائها بواسطة اللجنة التى أصدرتها — كما تقدم في نبذة ٣٥٦ — بشرط أن يتم ذلك قبل رفع الطعن في هذه القرارات الى المحكمة المختصة ، لأنه بمجرد رفع الطعن الى هذه المحكمة يمتنع على الجهة الادارية سحب القرار أو تعديله أو الغاؤه ، ويترك الأمر للمحكمة تقضى فيه بما تراه .

كما يلاحظ أن جعل الفصل في الطعن في قرارات هذه اللجان من اختصاص المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ وهى محكمة تشكل تشكيلا خاصا للنظر في الطعون في قرارات لجان تقدير الأجرة وتكون أحكامها غير قابلة للطعن الا بطريق الاستئناف وللخطأ في تطبيق

القانون فقط وقصر ميعاد هذا الطعن على خمسة عشر يوما فقط في حين أن الطعن في قرارات لجان تحديد الأجرة مدته ثلاثون يوما ، كل ذلك قد أثار التساؤل عما اذا كانت الاحالة الواردة في المادة ٥٩ من ق ٤٩/١٩٧٧ الى المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ منه مقصورة على التشكيل الخاص للمحكمة الذي نصت عليه هذه المادة الأخيرة ، أم تمتد هذه الاحالة الى ما ورد في المادة ٢٠ من تقييد للطعن في أحكام هذه المحكمة بسبب خاص وميعاد خاص واجراء خاص للتقرير به .

وكنا قد ذهبنا في الطبعة السابعة الى هذا الرأي الأخير (٢٠) . ولكن محكمة النقض لم تأخذ به ، بل اطرذ قضاؤها على الرأي الآخر (٢١) ، ونورد فيما يلي ما جاء في حكم حديث لها في هذا الشأن

(٢٠) مؤلفنا في شرح قانون ايجار الاماكن ط ٧ ج ٢ سنة ١٩٧٨ ص ٥٦٤ ، وكان من بين الاسباب التي استندنا اليها في ذلك الرأي :

(ا) ان نص المادة ١/٦٠ من ق ٤٩/١٩٧٧ على وجوب تنفيذ قرار اللجنة النهائي او حكم المحكمة الصادر في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لاحكام هذا القانون وذلك في المدة المحددة لتنفيذه ، يوحى بأن حكم المحكمة المشار اليها يكون نهائيا .

(ب) وكذلك نص المادة ٣/٦٠ على انه يجوز للمستأجر اذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الادارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي او قضى به حكم المحكمة ، بحسب الاحوال ، ان يحصل على اذن من القضاء المستعجل في ان يجرى الاعمال المقررة دون حاجة الى الحصول على موافقة المالك .

(ج) وكذلك ايضا نص المادة ٦٤ من القانون الذي يوجب على شاغلي العين الصادر بشأنها قرار او حكم نهائى ان يبادروا الى اخلائها في المدة المحددة في الحكم او القرار ، لان ايجاب التنفيذ في المدة المحددة في الحكم يفيد ان المقصود بالحكم النهائي في صدر هذه المادة هو الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية التي نظرت الطعن بتشكيلها الخاص سالف الذكر ، وهو ذاته الذى اشارت اليه كل من الفقتين الاولى والثالثة من المادة ٦٠ من القانون .

(٢١) انظر نقض مدنى ٢٥ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٤٧٠ سنة ١٩٨٢ =

بتاريخ ٢٤ يناير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٢٢٧ سنة ٥٢ ق حيث قالت المحكمة « ان من المقرر في قضائها أنه يجوز للنيابة كما يجوز للمحكمة من تلقاء نفسها أن تثير في الطعن ما يتعلق بالنظام العام شريطة أن يكون وارداً على الجزء المطعون عليه من الحكم ، وكان القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ قد نص في المادة ١/١٨ على أن « يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة ... أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر . ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني » ، وفي المادة ١/٢٠ من هذا القانون على أنه « لا يجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها في المادة ١٨ الا لخطأ في تطبيق القانون ... » ، وفي المادة ١/٥٩ منه على أن لكل من ذوي الشأن أن يطعن في القرار المشار إليه بالمادة السابقة (أى قرار لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة) أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من هذا القانون ، يدل على أن المادة ١/٥٩ قد اقتضت على الاحالة الى المادة ١٨ بيانا للمحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة بتشكيلها المنصوص عليه في المادة المذكورة لما يتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية تتوغل في تلك المحكمة : واذ كان أمر تحديد المحكمة المختصة منبت الصلة بالقواعد

= ٥١ ق ، ٣١ مارس ١٩٨٢ في الطعن رقم ٦٥٦ سنة ٥١ ق ، ٨ أبريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٨٠٨ سنة ٥١ ق ، ١٤ أبريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢٢٦٥ سنة ٥١ ق ، ٢٦ أبريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢٣٤٤ سنة ٥١ ق ، ٢٧ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ٩٣ سنة ٥١ ق ، ١٨ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢٣٣ سنة ٥٢ ق ، ٢٠ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٥٢ سنة ٥٢ ق موسوعة الشربيني ج ١٢ ص ٩١٤ ، ٢٩ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٨٥ سنة ٤٩ ق ، ومن أحدث أحكامها في هذا المعنى ذاته : نقض مدني ٢٦ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٠٤ سنة ٥١ ق ، ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٨٥ سنة ٥٢ ق ، ٢٠ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٥٢ سنة ٥٢ ق ، ٢٩ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٨٥ سنة ٤٩ ق ، ٢٤ يناير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٢٢٧ سنة ٥٢ ق ، ٢٩ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢٣٦٢ سنة ٥١ ق ، موسوعة الشربيني ج ١٢ سنة ١٩٨٤ ص ١٠٤١ رقم ٩٤ .

المتعلقة بطرق الطعن في الأحكام ، وكانت المادة ٢٠ قد نظمت ضيقا خاصا للطعن في الأحكام الصادرة من تلك المحكمة : فقيدت الحق في استئنافها وقصرته على حالة الخطأ في تطبيق القانون استثناء من مبدأ التقاضي على درجتين وهو من المبادئ الأساسية في النظام القضائي ، فلا يجوز التوسع في تفسير هذا النص أو القياس عليه . ولما كانت علة الاستثناء . وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية هي الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الأجرة بمراحل التقدير المبدئي مع الترخيص ، والتحديد بمعرفة اللجنة ، ثم ما قد يصدر من المحكمة المختصة بالطعن في حالة التقدم إليها ، وكانت تلك العلة تناقض طبيعة المنازعات الناشئة عن قرارات الهدم والترميم والصيانة التي تتسم بجانب كبير من الخطورة والأهمية ، فإن اغفال المادة ٥٩ الاحالة الى المادة ٢٠ يعني أن المشرع قد عمد الى قصر نطاق المادة الأخيرة على تلك الأحكام الصادرة في الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة دون تلك التي تصدر في الطعن على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة ، فتخضع هذه الأخيرة لحكم القواعد العامة المقررة في قانون المرافعات بشأن طرق الطعن في الأحكام » (٢١مكرر) .

٢٥٨ - (٧) تنفيذ قرار اللجنة النهائي — ومتى أصبح قرار اللجنة نهائيا : سواء بانقضاء ميعاد الطعن المشار اليه في النبذة السابقة أو بالفصل في الطعن الذي رفع عنه في ذلك الميعاد ، تعين على ذوي الشأن من ملاك العقار وشاغليه وأصحاب الحقوق المتعلقة به أن ينفذه كل منهم فيما يخصه وذلك في 'المدة المحددة فيه لتنفيذه' . وذلك دون حاجة الى استصدار حكم باخلاء العين التي تقرر هدمها حيث ان

(٢١مكرر) وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ٢٥ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٤٧٠ سنة ٥١ ق بجلة الشؤنة عدد يناير/يونيه ١٩٨٤ ص ٣٢٤ ، ٢٩ أكتوبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٢٤٨ سنة ٥٠ ق .

قرار اللجنة المذكورة متى أصبح نهائيا صار واجب التنفيذ من جانب كل من المالك والشاغلين وأصحاب الحقوق المتعلقة بالمكان وقد قضت محكمة النقض تطبيقا لذلك في ٢٤ أبريل ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٧٣٠ سنة ٤٩ ق بأن اعمال القواعد والاجراءات الخاصة بالمنشآت الآيلة للسقوط منوط بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، وبأن القضاء في الدعوى المبتدأة بطلب اخلاء العقار لأيلولته للسقوط رغم صدور قرار نهائى من الجهة الادارية بترميمه خطأ فى القانون (أشار اليه المستشار محمود عزمى ط ٢ سنة ١٩٨٧ ج ٢ ص ٩٩) (٢١ مكرر) •

وقد نصت على ذلك المادة ١/٦٠ من القانون مع عدم الاخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء •

والمقصود بهذا التحفظ الأخير وجوب التقيد بالقيود والاجراءات التى ينص عليها القانون رقم ١٠٦/١٩٧٦ بتوجيه وتنظيم أعمال البناء بما فى ذلك من ضرورة الحصول على ترخيص خاص من مصلحة التنظيم بكل عمل من أعمال دعم المبانى أو هدمها • بمعنى أن قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط لا يغنى عن الحصول على ترخيص خاص من جهة التنظيم بأعمال الهدم مع ما يقتضيه هذا الترخيص من تقديم رسومات وبيانات معينة عن الأعمال المطلوب اجراؤها وسداد رسوم محددة عن فحص تلك الرسومات والبيانات وأخرى عن منح الترخيص ذاته وفقا لأحكام القانون المذكور (٢٢) •

(٢١ مكرر) انظر مع ذلك نقض مدنى ٣١ مايو ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٧٦٧ سنة ٥٣ ق : دعوى اخلاء العقار للهدم بعد صيرورة قرار ازالته نهائيا أو لصدور حكم نهائى بتأييده — عدم وجوب إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة •

وجاء فيه أيضا : دعوى الاخلاء للهدم بعد صدور قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط نهائيا لا يتسع نطاقها لبحث ما يثيره ذوو الشأن من نزاع بخصوص بطلان القرار أو سلامة العقار •
(٢٢) وهذا خلافا لما يقضى به القانون رقم ١/١٩٦٦ فى مادته الثانية •

ويعتبر القرار النهائي الصادر من اللجنة المختصة في شأن المنشآت الآيلة للسقوط وفقاً للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ (أو القانون رقم ١٩٧٧/٤٩) قراراً عينياً يتعلق بالمعيار ذاته ولا يتأثر بتعاقب المالك عليه ، ولا يتأثر حتى بصور قرار بالاستيلاء على العقار للمنفعة العامة أثناء سير الدعوى بطلب الغاء القرار (٢٣) .

وإذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة اخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه ، حرر محضر ادارى بأسماء المستأجرين الفعلين دون سواهم ، وتقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم باخطارهم بالاخلاء في المدة التي تحددها . فإذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها ، جاز تنفيذه بالطريق الادارى ، ولشاغلي البناء الحق في العودة الى المين بعد ترميمها دون حاجة الى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الادارى في حالة امتناع المالك (المادة ٦٣ فقرة أولى) .

وتضاف الأجرة خلال فترة الاخلاء الى تكاليف الاصلاح اللازمة لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة التي تحددها الجهة الادارية المختصة (المادة ٦٣ فقرة ثانية) .

ولا يجوز مد هذه المدة الا بقرار من اللجنة المذكورة ، وفي هذه الحالة يجوز لشاغلي المين التظلم من القرار أمام رئيس المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من هذا القانون (المادة ٦١ فقرة ثالثة) . وتعتبر

== من اعتبار اخطار الجهة الادارية المالك والمستأجر بالاعمال المطلوب تنفيذها بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول بمثابة ترخيص باجراء الترميمات المطلوبة . وقد تقدم أن احكام هذه المادة تعتبر مفسوخة بناء على نص المادة ٤٧ من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

(٢٣) نقض مئذنى ٢٤ مارس ١٩٧٩ مجموعة املاك النقص . ٢٠ - ١ - ١٩٦٦ - ١٧٤ .

العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانونا ، ولا يجوز للمالك أن يغير في معالم العين ، كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته في انتهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخلائه بقرار الاخلاء المؤقت (المادة ٤/٦١) .

وعلى شاغلي العين الصادر قرار أو حكم نهائي بهدمها أن يبادروا الى اخلائها في المدة المحددة في الحكم أو القرار . فاذا امتنعوا عن الاخلاء ، كان الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اخلاؤهم بالطريق الاداري وعلى نفقتهم دون أية اجراءات .

أما اذا أراد المالك أن ينفذ القرار أو الحكم النهائي بهدم العين في حالة عدم تحرك الجهة الادارية سالفة الذكر لتنفيذه ، تعين عليه أن يبدأ برفع دعوى اخلاء على شاغلي العين . وفي هذه الحالة تنظر الدعوى المحكمة الابتدائية بتشكيلها العادي دون وجوب الحاق مهندس بتشكيلها كما تقضى بذلك المادة ١٨ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في حالة التنظيم الى المحكمة من قرار لجنة تحديد القيمة الايجارية (٢٣مكرر) ولا يتسع نطاق هذه الدعوى لبحث ما يثيره دوو الشأن من نزاع بخصوص بطلان القرار أو سلامة العقار (٢٣مكرر٢) .

وعلى المالك أن يخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بموعد البدء في تنفيذ الأعمال المطلوبة ، وذلك قبل الشروع في تنفيذها بوقت كاف لتقوم هذه

(٢٣مكرر) نقض مدني ٣١ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ٧٦٧ لسنة ٥٣ ق .

(٢٣مكرر٢) نقض مدني ٣١ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ٧٦٧ لسنة ٥٣ ق سالف الذكر .

الجهة بمتابعة التنفيذ (المادة ١٣/١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ وتطابقها المادة ٣٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩) ، وعليه انجاز أعمال الترميم والصيانة خلال المدة المحددة لذلك .

وللجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم في حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة بحسب الأحوال في المدة المحددة لذلك ، أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن دون حاجة الى استصدار حكم بإخلاء المبنى من شاغليه ، وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق حجز الادارى (المادة ٦٠/٢ من ق ١٩٧٧/٤٩) .

ويجوز للمستأجر اذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الادارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال ، أن يحصل على اذن من القضاء المستعجل في أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة الى الحصول على موافقة المالك . وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه (المادة ٦٠/٣) .

٣٥٩ - (٨) جزاء عدم تنفيذ قرار اللجنة - فإذا امتنع ذو الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة بحسب الأحوال أو تأخر عن تنفيذه في خلال المدة المعينة لذلك ، جاز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن . وأن تحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الادارى (المادة ٦٠/٢) . فضلا عن وقوع صاحب الشأن تحت طائلة العقاب المقرر بالمادة ٧٩ من القانون وهو الحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو احدى هاتين العقوبتين ، واذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلى أو الجزئى سقوط الجنى كانت العقوبة الحبس (٢٤) .

(٢٤) يلاحظ ما نصت عليه المادة ١/٢٤ من القانون ١٩٨١/١٣٦ من =

ويجوز للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الادارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال ، أن يحصل على اذن من القضاء المستعجل في أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة الى الحصول على موافقة المالك بل دون حاجة الى اعذاره اعتباراً بأن مجرد تراخي المالك في التنفيذ بعد الأجل الذى حدده الحكم عملاً بالمادة ٥٩ يعتبر تقصيراً لا يتطلب بعدئذ اعذاره ، ويكون للمستأجر حينئذ أن يستوفى ما أنفقته من مستحقات المالك لديه (المادة ٦٠ / ٣) (٢٥) .

وفى هذه الحالة يصدر حكم قاضى الأمور المستعجلة (٢٦) بالأذن للمستأجر فى تنفيذ الأعمال المحددة فى القرار النهائي أو حكم المحكمة الابتدائية بحسب الأحوال وفى استيفاء نفقاته من مستحقات المالك لديه .

فاذا نازع المالك فى قيمة النفقات التى يطلبها المستأجر استردادها .
تعيين رفع المنازعة فى ذلك الى محكمة الموضوع المختصة وفقاً للقواعد العامة لتفصل فيها بناء على طلب أى من الطرفين .

٣٦٠ - (ثانياً) الأحكام الخاصة بالترميم والصيانة :

(١٠) - اعتماد النفقات وزيادة الاجرة - فى الحالات التى تقرر فيها اللجنة وجوب ترميم منشأة معينة ، يجب على المالك أو المستأجر فور

= الغاء عقوبة الحبس المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل والعقربة المنصوص عليها فى المادة ٢٣ من ذلك القانون .

(٢٥) ابو الوفا فى المرجع السابق ص ٢٥١ .

(٢٦) ويرفع هذا الطلب الى قاضى الامور المستعجلة الذى يقع فى دائرة اختصاصه موطن المدعى عليه أو المكان المطلوب حصول الاجراء المستعجل فيه (ابو الوفا فى المرجع السابق ص ٢٥١) .

اتمام أعمال الترميم أو الصيانة لخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول بالانتهاء من أعمال الترميم ، على أن يتضمن خطاره طلب اعتماد المبالغ التي أنفقت ، مرفقا به المستندات المؤيدة للطلب (المادة ٦١/١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ والمادة ٣٣/٢ من اللائحة التنفيذية ، وهي مطابقة تقريبا للمادة ١٣/٢ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢) •

وعلى الجهة الادارية المذكورة أن تثبت في الطلب خلال عشرين يوما من تاريخ وصوله ، وأن تخطر المالك والمستأجر بقرارها بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول (المادة ٦١/٢ من القانون والمادة ٣٣/٣ من لائحته التنفيذية وهي مطابقة للمادة ١٣/٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢) •

وبمجرد ابلاغ الجهة الادارية القرار المذكور الى المالك يكون من حقه تقاضى زيادة في الأجرة السنوية بمقدار ٢٠٪ من قيمة أعمال الترميم والصيانة • ويتبع ذلك أيضا في الحالات التي يتم فيها اجراء الترميم أو الصيانة بناء على اتفاق صريح كتابي بين المالك والمستأجر (المادة ٦١/٣ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩) •

ويبين من ذلك أن المشرع قد اعتبر في هذا القانون تكاليف الصيانة والترميم بمثابة اضافة من نوع خاص الى تكاليف انشاء المبنى تخول المالك زيادة دائمة في القيمة الاجبارية تحسب بواقع ضعفى نسبة ريع تكاليف الانشاء الأصلية المقدرة في القانون بواقع ١٠٪ وذلك لأن أعمال الترميم والصيانة تستهلك عادة في مدة أقل من التي تستهلك فيها المبانى الأصلية (٢٧) •

ولا شك في أن هذا التكييف لزيادة الأجرة التي يستحقها المالك بسبب قيامه بأعمال الصيانة والترميم أقرب الى الواقع وأكثر تشجيعا للمالك من النظام الذي كان القانون رقم ١٩٦٦/١ قد استحدثه وهو الذي كان يقضى باعتبار تكاليف الصيانة والترميم ، سواء أنفقها المالك من ماله أم قامت بانفاقها الجهة الادارية على سبيل القرض من جانبها ، بمثابة قرض للمستأجر يلزم برده مع فوائد على أقساط شهرية يقدر كل منها بنسبة ١٠٪ من القيمة الايجارية الحالية ، ولذلك فانا نتوقع للنظام الجديد نجاحا أكبر في حفز المالك على موالاة أملاكهم بما يلزمها من أعمال الصيانة والترميم (٢٨) .

وقد زاد المشرع هذا التشجيع بأن جعل لزيادة الأجرة التي تستحق مقابل أعمال الصيانة والترميم مميزات الأجرة ذاتها ، اذ نص في المادة ٤/٦١ من القانون الحالي على أن « يترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار » . وظاهر أن أخطر هذه الآثار تعرض المستأجر المتأخر في سداد الأجرة أو زيادتها القانونية لأن يحكم بانتهاء عقده واخلائه من العين المؤجرة .

٣٦١ - (٢) الاقراض للصيانة والترميم - تنص المادة ٦٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن « يجوز لوزارة الاسكان والتعمير والأجهزة

= الاول من هذا المؤلف بشأن زيادة الاجرة في مقابل الانتفاع بالاصلاحات والتحسينات .

(٢٨) جاء في تقرير لجنة وضع سياسة قومية للاسكان المشكلة في سنة ١٩٧٩ برئاسة السيد الوزير ابراهيم نجيب في الملحق رقم ٨ (التشريعات) أن الغالبية العظمى للملاك مازالت رغم هذا الحافز تحجم عن الترميم والصيانة ويرجع ذلك : (١) الى عدم وجود توعية كافية بالنص ، فلازال غالبية الملاك يعتقدون أن نسبة الزيادة مرتبطة بمقدار الأجرة ، كما كان الحال في القانون السابق ، (٢) الى عجز الملاك أو المستأجرين عن تمويل تكاليف الترميم والصيانة أو عزوفهم عن ذلك .

التابعة لها (كالمؤسسة المصرية التعاونية للبناء والاسكان) ، ووحدات الحكم المحلي والمصارف أن تقرض بشروط ميسرة ملاك المباني أو شاغليها الخاضعة لأحكام هذا القانون للقيام بترميمها أو صيانتها ، ويصدر بشروط وقواعد الاقراض قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد الاتفاق مع وزير المالية » (٢٩) .

وهذا النص يقرر مبدأ اقراض ملاك المباني أو شاغليها الخاضعة لأحكام هذا القانون للقيام بترميمها وصيانتها الذي سبق تقريره في المادتين الرابعة والسابعة فقرة أولى من القانون رقم ١٩٦٦/١ ، ويترك تنظيم شروط وقواعد الاقراض الى قرار يصدر من وزير الاسكان والتعمير بعد الاتفاق مع وزير المالية في حين أن المادتين المشار اليهما من القانون ١٩٦٦/١ كانتا تتركان تنظيم شروط وقواعد الاقراض الى قرار يصدر من وزير الاسكان والمرافق وحده . وقد صدر فعلا هذا القرار الأخير برقم ٨٨٥ لسنة ١٩٦٦ بتاريخ ١٩٦٦/٦/٢٢ ثم عدل بالقرار رقم ١٠٥٨ لسنة ١٩٦٨ ثم بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٦٩ ثم بالقرار رقم ٧٣٥ لسنة ١٩٦٩ بتاريخ ١٩٦٩/٧/٢٤ ثم شفع بالقرار رقم ٩٩٠ لسنة ١٩٦٩ . ثم بالقرار رقم ٤٠٠ لسنة ١٩٧٣ وأخيرا بالقرار رقم ١٩٧٧/٦٢٦ الصادر بتاريخ ١٧ نوفمبر ١٩٧٧ (٣٠) .

(٢٩) وكانت المادة ٢٧ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تنص أيضا على مثل ذلك ، ولكن لم يصدر منذ بدء العمل به وحتى الآن القرار الوزاري الذي اشارت المادة ٢/٢٧ منه الى صدوره من وزير الاسكان والمرافق بعد الاتفاق مع وزير الخزانة ، وقد قلنا في الطبعة الخامسة من هذا الكتاب ص ٧٧٤ أنه ينبغي التعجيل باصدار القرار المشار اليه حتى يمكن تطبيق أحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ المتعلقة بالاقراض لأعمال الصيانة والترميم بعد أن رأينا فيها تقدم أن هذا القانون قد نسخ أحكام القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ المتعلقة بترميم المباني وصيانتها ، وأنه يمكن الاستئناس في وضع هذا القرار بأحكام المادتين ٤ ، ٥ من قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٨٨٥ لسنة ١٩٦٦ الصادر في ٢٢ يونيه ١٩٦٦ بشأن تنفيذ أحكام القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ سالف الذكر (انظر هذه الأحكام في ملحق الطبعتين الخامسة والسادسة من هذا الكتاب رغم أنها تعتبر ملغاة تبعا لإلغاء أحكام ذلك القانون) .

(٣٠) تنظر أيضا قرارات وزارة الاسكان أرقام ٢٣٠ و ٢٣١ و ٢٣٢ =

والحكمة ظاهرة من استتراط اتفاق وزير الاسكان والتعمير مع وزير المالية على شروط وقواعد الاقتراض ، لأن تمويل القروض انقي تمنحها جهات الحكومة للغير يجب أن تشرف عليه وزارة المالية سواء من حيث تدبير المال اللازم له أو من حيث تحديد سعر الفائدة التي تسرى على مبلغ القرض وطريقة سداذه وضمانات تحصيله .

ونص المشرع من جديد في القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ في المادة ١٠ منه على أن « تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المباني ، ويكون للقروض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضملنا للسداد ، وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم . وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم ، وتحصل بطريق الحجز الاداري . وتلغى أحكام المادة ٦٢ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون » .

ولما صدر قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٧٦٦/١٩٨١ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦/١٩٨١ نظم في الفصل الثالث من هذه اللائحة منح القروض لكل من الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان والأفراد والراغبين في الاستثمار في مجال الاسكان وتناوله في المواد ٣١ وما بعدها منه ، ثم أدخلت على هذا التنظيم تعديلات بالقرارين انوزاريين رقمي ٧١/١٩٨٢ و ٣٤٢/١٩٨٢ . ثم صدر القرار الوزاري رقم ٥٠٨/١٩٨٣ بالغاء الفصل الثالث من اللائحة التنفيذية المذكورة والتعديلات التي أدخلت عليها بالقرارين سالفى الذكر ، واستبدل بكل

== سنة ١٩٧٠ وينظر القرار ٥٨٠/١٩٦٦ في شأن تنظيم صندوق الاقتراض التعاوني في مجال البناء والاسكان ومعه النظام الداخلي للصندوق ثم القرار رقم ١٦١٧ لسنة ١٩٦٦ بتعديل بعض أحكام القرار رقم ٥٨٠/١٩٦٦ سالف الذكر ، وبكمل ذلك بما سيجيء في الصفحة التالية عن اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦/١٩٨١ والتعديلات الكثيرة التي أدخلت عليها .

هذه الاحكام نصوص جديدة سننشرها في ملحق هذا الجزء الثاني من الكتاب (٣٠ مكرر) .

ثم اصدر السيد وزير الاسكان والتعمير بعد ذلك القرار رقم ١٩٨٣/١٠٦ . بتنظيم منح قروض ميسرة لترميم المساكن بثلاثي الفائدة المصرفية ، وقرار آخر رقم ١٩٨٣/١٠٧ بتنظيم منح قروض ميسرة لتشطيب المباني تنفيذا للمادة ٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦ بفائدة تعاونية ٣٪. وسنشر هذين القرارين أيضا في ملحق هذا الجزء الثاني .

وتشجيعا لملاك المباني على القيام بأعمال الصيانة والترميم ولو بالالتجاء الى الاقتراض من وزارة الاسكان والتعمير أو من الأجهزة التابعة لها ووحدات الحكم المحلي والمصارف نص القانون على اعفاء هذه القروض من جميع الضرائب والرسوم (المادة ١٠/٢ من القانون ١٩٨١/١٣٦) ، فتعفى هذه القروض من رسوم توثيق عقودها ومن رسوم التمتع والشهر العقاري الخ .

وضماما للوزارة أو الجهات المقرضة أجاز لها القانون تحصيل المبالغ المقرضة بطريق الحجز الإداري ، وهو طريق أبسر وأسرع من طرق التنفيذ القضائية ، ثم قرر لها امتيازاً عاماً بقيمة هذه القروض على جميع أموال الدين يجرى في الترتيب بعد امتياز الضرائب والرسوم مباشرة (المادة ١٠/١ من القانون ١٩٨١/١٣٦) .

٣٦٢ — (٣) الاخلاء المؤقت الذي تقتضيه أعمال الصيانة والترميم

— وإذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة اخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه حرر محضر إداري بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم (٣١) :

(٣٠ مكرر) انظر المواد من ١٢ الى ١٩ من القرار رقم ٥٠٨ سنة ١٩٨٢

(٣١) جاء في تقرير لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس :

وتقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم باخطارهم بالاخلاء في المدة التي تحددها . فاذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها ، جاز تنفيذه بالطريق الادارى (المادة ١/٦٣ من القانون) .

ومؤدى الاخلاء المؤقت هو أن يظل شاغل العقار محتفظا بحق العودة الى شغله بمجرد انتهاء أعمال الصيانة والترميم .

ولذلك نص القانون على أن تعتبر العين المؤجرة خلال المدة المحددة لتنفيذه هذه الأعمال في حيازة المستأجر قانونا ، ولا يجوز للمالك أن يغير في معاملها ، كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته في انتهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت (المادة ٤/٦٣ من القانون) .

وكان هناك اتجاه الى الزام المستأجر بأجرة المدة التي حددتها الجهة الادارية لتنفيذ الأعمال المطلوبة باعتبار أنه محتفظ بالانتفاع بالعين المؤجرة وأنه صاحب مصلحة في تنفيذ تلك الأعمال (المادة ٢/٣٧ من مشروع القانون المقدم من الحكومة) ، ولقى هذا الاتجاه اعتراضا من حيث أنه يلقى على عاتق المستأجر الذي يضطر الى اخلاء مسكنه مؤقتا بسبب أعمال الصيانة أو الترميم عبئا اضافيا فوق العبء الثقيل الذي يتحمله اتدبير سكن مؤقت للمدة التي يستغرقها تنفيذ الاعمال التي اقتضت الاخلاء المؤقت (تقرير اللجنة المشتركة عن مشروع القانون المذكور) .

ومن جهة أخرى لم تكن الرغبة في التخفيف عن المستأجر الذي

يـ الشعب عن مشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ انه ورد بالمشروع انه اذا اقتضت أعمال الترميم والصيانة اخلاء البنى مؤقتا من شاغليه حرر محضر ادارى بأسمائهم ، وقد ارتأت اللجنة أن يكون المحضر بأسماء المستأجرين الفعلين دون سواهم ولعلها تقصد بذلك شاغلي العقار بقتضى عقود اجار .

يوجد في هذا الظرف الدقيق لتبرر القاء عبء أجرة المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة على عاتق المالك ، إذ أن المالك ملزم ببقاء الانتفاع بالعين بعد ترميمها لنفس المستأجر وبالأجرة المحددة قانوناً ، فصرمانه من أجرة المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال يشكل بالنسبة اليه خسارة محققة دون تعويض يقابلها أو يحتمل أن يقابلها .

لذلك استقر الرأي في القانون ١٩٦٩/٥٢ على حل وسط نص عليه في المادة ٣٨/٢ منه حيث قرر أن تضاف الى تكاليف الإصلاح أجرة العين خلال المدة اللازمة لتنفيذ أعمال الصيانة والترميم والتي تكون قد حددتها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم في القرار الصادر بإيجاب هذه الأعمال ، وقد أخذت المادة ٦٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ بهذا الحل ذاته وهذا يستتبع حق المالك في زيادة الأجرة السنوية بنسبة ٢٠٪ من أجرة هذه المدة فوق زيادتها بهذه النسبة ذاتها من تكاليف الإصلاح كما تقدم في نبذة ٣٦١ .

وقد نصت المادة ٦٣/٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن لا يجوز مد المدة المشار اليها الا بقرار من الجهة المذكورة وفي هذه الحالة يجوز لشاغلي العين التظلم من هذا القرار أمام رئيس المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من هذا القانون ، وهي المحكمة الابتدائية التي يضم اليها مهندس لفظر الطعن في قرارات لجان تحديد القيمة الايجارية (راجع ما تقدم في نبذة ٣٥٨ من هذا الجزء الثاني) .

غير أنه اذا اختار مستأجر العين وقت تقرير اخلائها المؤقت انتهاء عقده بناء على حكم المادة ٦٣/٤ : فلا يكون له حق التظلم من قرار الجهة الادارية بعد المدة المحددة لتنفيذ الاعمال المطلوبة . وحينئذ يتعين الاعتراف بهذا الحق لمن يخلفه في استئجار هذه العين لأنه هو الذي يضار من قرار مد المدة اللازمة للإصلاح إذ يقع عليه عبء زيادة الأجرة بنسبة ٢٠٪ من أجر تلك المدة ، فتكون مصلحته ظاهرة في التظلم

من مد المدة المذكورة • ومما يساعد على الاعتراف له بهذا الحق أن نصر المادة ٣/٦٣ لم يعين ميعادا لهذا التظلم ينطلق بانقضائه بابه • ولو قصد المشرع قصر حق التظلم هذا على مستأجر العين وقت تقرير إخلائه لحدد له ميعادا كما فعل في الفقرة التالية إذ حدد لذلك المستأجر — ان شاء انتهاء العقد والتحرر من الاعباء التي يفرضها عليه — مدة خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت •

ومتى تم تنفيذ الأعمال التي تقرر الاخلاء المؤقت بسببها كان لشاغلي البناء الحق في العودة الى العين دون حاجة الى موافقة المالك (٣٢) ، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناع المالك (الماده ١/٦٣) •

٣٦٢ — (ثالثا) الاحكام الخاصة بالمنشآت الآيلة للسقوط —

سبق تعريف المنشآت الآيلة للسقوط بأنها التي يخشى سقوطها كلها أو بعضها وتعريض الأرواح أو الأموال بسبب ذلك للخطر •

والمنشآت التي تنذر بمثل هذا الخطر تتطلب اتخاذ اجراءين متميزين بشأنها على الأقل ، هما الاخلاء ثم الهدم • ويختلف الامر في شأن هذين الاجراءين بحسب ما اذا كان خطر سقوط المبنى عاجلا أو غير عاجل ، والأول هو الذي وصفته المادة ٧٥ من القانون بأنه الخطر الداهم ، والذي وضعت في شأنه أحكاما خاصة للاخلاء وللهدم •

٣٦٤ — (١) الاخلاء والهدم في حالة المنشآت التي يكون خطر

سقوطها غير عاجل — اذا كان خطر سقوط المنشآت غير داهم أو غير عاجل ، فتسرى الاحكام المشتركة التي تقدم عرضها في نبذة ٣٥٣ وما

(٣٢) نقض مدني في ١٢ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢
— ٣٤٥ — ٢/٢٤٧ •

بعدها والتي تبدأ بتقرير الجهة الادارية ثم قرار اللجنة المنصوص عليها في المادة ٥٧ ، ثم رقابة المحاكم وفقا للمادة ٥٩ ثم تنفيذ قرار الاخلاء والمهدم .

٣٦٥ - (٢) الاخلاء في حالة الخطر الداهم - تنص المادة ٦٥

من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن « يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم في احوال الخطر الداهم اخلاء البناء ، وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة ، من السكان بالطريق الاداري واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير في مدة لا تقل عن اسبوع الا في حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل ، فيكون لها في هذه الحالة الحق في اخلائه فورا » .

ويلاحظ أن الاخلاء المعنى بهذا النص هو الاخلاء النهائي الذي يتقرر تهديدا للهدم والذي يكون مفزودا به لا التمكن من الترميم ولا درء خطر بعيد الحصول بل درء خطر انهيار البناء انهيارا عاجلا يدمر الارواح والاموال ، ولذلك اكتفى المشرع في شأنه بتقرير الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم دون حاجة الى عرضه على اللجنة المنصوص عليها في المادة ٥٧ من القانون وبالتالي دون اتاحة الفرصة للتظلم منه أمام المحاكم وفقا للمادة ٥٩ كما هو الشأن بالنسبة الى الاخلاء المؤقت الذي يتقرر لامكان تنفيذ أعمال الصيانة والترميم المطلوبة .

فتملك الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم في حالة الخطر الداهم بالانهيار البناء أن تقرر اخلاء البناء وأن تنفذ ذلك بالطريق الاداري أي دون حاجة الى استصدار حكم قضائي ، بل تملك اذا رأت ضرورة لذلك أن تقرر اخلاء المباني المجاورة للمبنى الآيل للسقوط وأن تتخذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير ، بشرط أن تعمل شاغلي المبنى أو المباني التي تقرر اخلاؤها مدة اسبوع على الاقل ، الا اذا كانت حالة البناء تنذر بالانهيار العاجل بحيث لا تحتمل امهال شاغليه ،

فيكون للجهة الادارية المذكورة أن تقرر اخلاء البناء فوراً وأن تتفـذ ذلك بالطريق الإداري •

٣٦٦ — (٣) الهدم في حالة الخطر الداهم عند الضرورة القصوى

-- ومتى أخطى البناء الذى ينذر بخطر داهم ، تعين هدمه منعـاً لتحقيق خطر انهياره وتفاديا للاضرار بالارواح والاموال •

ونظرا لخطورة اجراء الهدم بالنسبة الى حقوق الملاك واتقاء لما يحتمل من تعسف جهة الادارة في تقرير الهدم بدون عرض أمره على اللجنة المنصوص عليها في المادة ٥٧ تذرعاً منها بوجود خطر داهم قد لا يكون له وجود حقيقى يبرر الهدم ، رأى المشرع اتاحة ضمانته للملاك ضد خطر هذا التعسف ، فنص في المادة ٦٥/٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن لا يكون للجهة الادارية هدم البناء الا في حالة الضرورة القصوى وبموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار • وغنى عن البيان أن مثل هذا الحكم يكون مشمولاً بالنفاذ المجلّ بقوة القانون وفقاً للمادة ٢٨٨ مرافعات •

٣٦٧ — (٤) جواز تعديل قرار الهدم اذا قام المالك بتتـكيس

البناء تنكيساً يجعله غير آيل للسقوط — وقد تقدم أن قرار اللجنة المشار اليها لا يعدو أن يكون قراراً ادارياً يجوز تعديله أو سحبه اذا رأت الجهة التى أصدرته أنه لم يعد مبرر لبقائه وطالما أنه لم يعرض أمر مخالفته على النيابة العامة أو القضاء • فاذا صدر قرار اللجنة بهدم مبنى معين فى ميعاد محدد ، وقام المالك فى هذا الميعاد بتتـكيس المبنى المذكور تنكيساً يجعله غير آيل للسقوط بحيث يصبح لا يخشى سقوطه كله أو بعضه ، فلا مانع قانونى يمنع اللجنة من تعديل قرارها بالهدم وتحويله الى قرار بالترميم • بل لا مانع يمنعها من سحبه كلية ما دام قد زال السبب الذى انبنى عليه صدوره •

وليس لأى هيئة ادارية أخرى أن تعدل قرار اللجنة أو تسحبه

أو تلغيه لأن سلطة اللجنة نهائية لا تخضع فيها لرقابة أى جهة رئاسية .

فاذا عهد بتنفيذ قرار اللجنة الى احدى الجهات المختصة بذلك
وفقا للمادة ١/٤ من القانون ١٩٦٦/١ (كالمؤسسة المصرية التعاونية
للبناء والاسكان) ، فتنقصر مهمة هذه الجهة على تنفيذ ذلك القرار
وفقا لمنطوقه ولا تملك فيه تعديلا . فاذا رأت امكان تنكيس البناء المقرر
هدمه وأجرت هذا التنكيس فعلا ، تعين أن يعرض الأمر من جديد
على اللجنة المذكورة ، فان وافقت على رأى المؤسسة وتبنته عدلت
قرارها أو سحبتة تأسيسا على زوال الخطر الذى انبنى عليه قرار
الهدم ، والابقى قرار الهدم قائما وواجب التنفيذ (٣٣) .

(٣٣) فى هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان
والمرافق رقم ١٤٣ بتاريخ ١٩٦٨/٦/١٢ ملف ٢٨ — ٦ — ٢٧٠ وقد جاء فيها
ما يأتى :

« اطلعنا على كتابكم رقم ١٥٢١ المؤرخ ١٩٦٨/٥/٨ بخصوص
التسكى القليلة من سكان العقار رقم ٧ حارة ذهني ببركة النيل قسم
السيدة زينب بالتضرر من قرار هدم الدور الثالث وتنكيس باقى العقار .

وتتحصل الوقائع حسبما جاء بكتابكم انه تقدمت شكوى من سكان
العقار تنكيسا فنيا شاملا وانهم وافقوا على قيام المؤسسة المصرية التعاونية
١٩٦٧ فى ١٩٦٧/٢/٢١ يقضى بهدم الدور الثالث العلوى وتنكيس باقى
العقار تنكيسا فنيا شاملا وانهم وافقوا على قيام المؤسسة المصرية التعاونية
للبناء والاسكان باصلاح البنى وانهم يخشون من انهيار الدور العلوى
خاصة وانه قد مضى عام على ذلك .

وتذكرون انه بفحص الموضوع اتضح ان قرار الهدم رقم ٤٤ لسنة
١٩٦٧ عرض على المؤسسة المصرية التعاونية للبناء والاسكان التى قررت
فى ١٩٦٧/٢/٢٩ اصلاح العقار وأخطر المالك بعمل الاصلاحات تحت
مسئوليته .

وتطلبون الراى على ضوء فتوانا رقم ٢٧٩ فى ١٩٦٩/١١/٢٩ فبما
اذا كان من الجائز عرض قرار الهدم الصادر من اللجنة المشكلة طبقا لاحكام
القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ على المؤسسة المصرية التعاونية للبناء
والاسكان ودون موافقة مالك العقار وهل يجوز للمؤسسة تعديل القرار
الصادر بالهدم يجعله قرارا بالترميم وقبل أن يقوم مالك العقار بترميم =

= مبناه . كما تطلبون الرأى فى جواز تعديل قرار لجنة الهدم دون أن تتم اصلاحات فى المبنى تبرر هذا التعديل وهل يتم هذا التعديل دون التقيد بمدة معينة ؟ وبالنسبة للقرار الصادر من المؤسسة التعاونية هل يقتضى لكى يصبح نافذا أن يصدر بشأنه قرار من اللجنة التى أصدرت القرار الأول فى حدود أحكام القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ ؟

وردا على ذلك نفيد أننا انتهينا بكتابنا الى سيادتكم رقم ٢٧٩ المؤرخ ٢٩/١١/١٩٦٧ الى أن القرارات الصادرة من لجنة القانون ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ هى قرارات ادارية وأنه يجوز للجنة التى أصدرت القرار أن تعيد النظر فيه اذا تم التظلم اليها ويكون لها أن تسحب قرارها اذا تبين لها أنه صدر بناء على وقائع غير صحيحة أو اذا تغيرت الظروف بحيث لا تكون هناك مصلحة يرجى تحقيقها من تنفيذ القرار ، ومن ثم فإنه اذا تبين للجنة التى أصدرت القرار أن قرارها لم يكن سليما كان لها حق سحبه . فاذا عرض قرار اللجنة على المؤسسة التعاونية للاسكان تطبيقا لأحكام القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ فى شأن ترميم وصيانة وتعليق المباني وبأن لها مستندة على أسباب فنية أن العقر لا يحتاج للهدم بل يكفى ترميمه ، فان هذه الأسباب اذا اقتضت بها اللجنة تكفى لسحب قرارها بالهدم وتعديل قرارها ليكون بالترميم أو بالتنكيس وذلك قبل أن يقوم المالك بالترميم أو بعد الترميم فعلا كما أنه يجوز للجنة أن تعدل قرارها اذا زال السبب الذى أدى الى صدور القرار .

ومن حيث أنه من المقرر أن حق الإدارة فى سحب قرارها يظل قائما طالما كان قرارها لم يتحصن ، ولما كان القرار لا يتحصن الا بالنظر الى الحق المكتسب للغير فى القرار ، فاذا كان للغير حق مكتسب نشأ عن القرار أو أى تغيير آخر ترتبت عليه مراكز قانونية للغير ، فان هذه المراكز تؤدى الى خضوع القرار لنظام ومواعيد لكى يجوز سحبه . ولما كان قرار هدم عقار أو تنكيسه اذا كان خاطئا لا يترتب عليه حق مكتسب للغير ، فلو صدر قرار بهدم عقار وكان هذا العقار سليما فلا مصلحة لأحد فى التمسك بهدمه ومن ثم يجوز سحب هذه القرارات دون التقيد بمدة معينة .

ومن حيث أن المادة الثانية من القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ المشار اليه تنص على أن تقوم السلطات المحلية المشرفة على أعمال التنظيم من تلقاء ذاتها أو بناء على طلبات من أصحاب المصلحة بمعاينة أبنائى الخاضعة لأحكام هذا القانون وفحصها وإثبات حالتها وتقرير ما يلزم لحفظها وسلامتها من ترميم أو صيانة ، وتخطر المالك والمستأجر بالأعمال المطلوب تنفيذها بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ويجب أن يشتمل الاخطار على المدة التى تحدد لهذا التنفيذ ويعتبر هذا الاخطار بمثابة ترخيص بإجراء الترميمات المطلوبة وذلك مع عدم الاخلال بأحكام المادتين ٥٦٧ و ٥٦٨ من القانون الدنى وأحكام هذا القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ فى شأن المنشآت الآيلة =

وقد نصت المادة ١٠ من القانون رقم ١٩٦٦/١ على أن يجوز بقرار من وزير الاسكان والمرافق أن تطبق أحكام هذا القانون على المباني التي سبق أن صدر في شأنها حكم أو قرار بالهدم ، وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ هذه الأحكام والقرارات • ومؤدى ذلك تفويض وزير الاسكان والمرافق في تعديل قرار الهدم حتى بعد أن يصدر حكم من المحكمة ضد مخالف هذا القرار بالزامه بالهدم ، وذلك بإصدار قرار بتطبيق أحكام القانون ١٩٦٦/١ على المبنى المعنى بالقرار والحكم المذكورين ، فغيرتبت على ذلك وقف تنفيذ قرار الهدم أو الحكم الصادر به والاكتفاء بتطبيق أحكام القانون ١٩٦٦/١ المتعلقة بالصيانة والترميم (٣٤) •

= للسقوط والقوانين المعدلة له ، ويتضح من أحكام هذا القانون انها لم تلغ أحكام القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ بل انها حرصت على النص على عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ . ولما كانت الجهة القائمة على تنفيذ أحكام القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ المشار اليه لم يعطها القانون سلطة رئاسية بالنسبة للجان المشكلة وفقا لأحكام القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ فانها لذلك لا يسوغ لها أن تعدل القرارات الصادرة من هذه اللجان . ومن حيث أن أحكام القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ قد خلت من نصوص تلزم المالك بتنفيذ قرار السلطات القائمة على تنفيذه والصادرة في شأن ما يلزم المبنى من ترميم أو صيانة بعكس أحكام القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ الذي نص على معاقبة من يخالف أحكامه جنائيا فضلا عن الحكم بالتنفيذ العيني الذي يجوز للسلطة القائمة على التنظيم تنفيذه على نفقة المخالف .

لهذه الاسباب نرى :

أولا : انه يجوز للجان المنصوص عليها في القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ أن تسحب أو تعدل قراراتها على النحو الوارد بفنونا .

ثانيا : انه لا يسوغ للمؤسسة التعاونية للاسكان أن تعدل في القرارات الصادرة من اللجان المنصوص عليها في القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ .

ثالثا : أن قرار الترميم أو الصيانة الصادر من الجهة القائمة على التنظيم تنفيذا للقانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ لا توجد أحكام تلزم المالك بتنفيذه ولكن يجوز الزامه بتنفيذه اذا ثبتته لجان القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ وعلى النحو المقرر بالقانون الأخير •

(٣٤) في هذا المعنى غتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان . =

= والمرافق بتاريخ ٢٧ نوفمبر ١٩٦٧ ملف رقم ٢٧٠/٦/٢٨٠ الى ادارة اللوائح ونرحم أعمال التنظيم وهذا نصها :

« ايها السادة أعضاء المجلس رقم ١٦٧٠ المؤرخ ١٦ يونيو ١٩٦٧ بشأن عدم تنفيذ قرار الصادر بشأن المنشآت الآيلة للسقوط والذي جاء به انه سبق ان سنطلمت الادارة العامة للتخطيط والاسكان الراى فى جواز اعاده النظر فى القرارات الصادرة بشأن المنشآت الآيلة للسقوط التى تقضى بههم مبنى او جزء منه لخلل يحشى منه على امن السكان والمارة تنفيذا للقانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط وعما اذا كان يجوز من الناحية القانونية اعاده النظر فى الموضوع بعد صدور القرار اللازم بشأنه واصدار قرار بتعديل القرار السابق ، وقد ورد رد ادارة الراى بالكتاب رقم ٢٠٩٥ فى ٢٠ يونيو ١٩٥٦ بانه بمجرد مضى المدة التى تحددها اللجنة لتنفيذ قرارها دون ان يقوم ذو الشأن بتنفيذه يتعين على مأمور انضبط القضائى المختص اثبات هذه المخالفة بتحرير محضر عنها تهيدا لرفع الدعوى العمومية ضد المخالف ، ومتى حرر هذا المحضر يصبح التصرف فيه سواء بالحفظ أو برفع الدعوى العمومية من اختصاص النيابة العامة ولا يكون للجنة مسالفة الذكر اعاده النظر فى قرارها او اتخاذ اى قرار فى شأن المخالفة التى حرر عنها المحضر . على أنه ليس هناك ما يمنع من الناحية القانونية من ان تعيد اللجنة النظر فى قرار اتخذته خلال المدة التى حددتها لتنفيذه اذا جد من الوقائع خلال تلك المدة ما يبرر ذلك ، كان يقوم ذو الشأن بترميم المبنى الآيل للسقوط الذى قررت اللجنة هدمه ترميما من شأنه الا يصبح هناك مقتضى للمسير فى اجراءات هدمه . غفى مثل هذه الحالة للجنة خلال المدة التى حددتها لتنفيذ قرارها الاول ان تعدل هذا القرار بما يتفق وحال المبنى بعد ترميمه ، وقد بلغت هذه الفتوى للمجالس المحلية لاتباعها .

كما ورد لادارة اللوائح والرخس فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة لاسكان والمرافق موجهة الى السيد مدير عام الشؤون التشريعية والسياسية بالوزارة وذلك ردا على كتاب سيانته المؤرخ ٧ اكتوبر ١٩٦٥ والذي يستطلع الراى فيها لاثارته محافظة القاهرة عما اذا كان يجوز حفظ التقارير الهندسية الصادرة بشأنها موافقة لجنة الهدم (اللجنة المنصوص عليها بالمادة السابعة من القانون ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ والمعدلة بالقانون رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٥٦) على هدمها مادام قد ثبت من تقارير الخبراء سلامتها بعد الاصلاحات التى اجريت بها مع وضعها تحت المراقبة المستمرة .

وقد انتهت هذه الادارة الى انه يجوز للمحافظة بعد ان تتأكد بواسطة مهندس التنظيم من سلامة المنشآت الصادرة بشأنها قرار الهدم وزوال كل خطورة من بقائها على المواطنين اثر الاصلاحات التى اجريت عليها بعد صدور القرارات المذكورة ان تحجم عن تنفيذ الهدم لانتفاء الحكمة منه . =

= وتذكرون أن هذه الإدارة قد أشارت في سابق الفتوى الى ما يفيد أن هذا الرأي يشمل حالة الهمم تنفيذا لحكم أو قرار .

واذ ترون أن الفتوى الأخيرة تخالف الفتوى الأولى الصادرة برقم ٢٠٩٥ في ٢٠ يونيه ١٩٥٦ المشار إليها وتطلبون ابداء الرأي في ضوء المادة العاشرة من القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ في شأن صيانة وتعليه المباني التي تنص على أنه يجوز بقرار من وزير الاسكان والمرافق أن تطبق أحكام هذا القانون على المباني التي سبق أن صدر في شأنها حكم أو قرار بالهمم وفي هذه الحالة بوقف تنفيذ هذه الأحكام أو القرارات ، ذلك النص الذي من مقتضاه طبقا لوجهة نظركم جواز خضوع بعض المنشآت التي سبق أن صدرت بشأنها أحكام أو قرارات بالهمم بالتطبيق لأحكام القانون ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ على أن يكون ذلك بقرار من وزير الاسكان والمرافق وصدر هذا القرار بوقف تنفيذ هذه الأحكام أو القرارات كما أنه من رايكم أن هذا النص غير مطلق وانما يسمى فقط على الحالات التي صدرت بشأنها قرارات أو أحكام بالهمم قبل صدور القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ المشار اليه وانه رسم الطريق القانوني لاييقاف تنفيذ أحكام الهمم .

نشراف بالامادة أن اللجنة الثانية للقسم الاستشاري للفتوى والتشريع بمجلس الدولة قد انتهت بجلستها المنعقدة في ٦ فبراير ١٩٦١ الى أنه لما كانت المادة السابعة من القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ في شأن المنشآت الآيلة للسقوط قد بينت تشكيل لجنة الفصل في المنشآت الآيلة للسقوط وهي هيئة ادارية وقراراتها قرارات ادارية لان عضويتها لاثنتين من المهندسين وتفصل في مسألة من صميم الاعمال الادارية اذ أنه من المقرر أن الإدارة تملك تنفيذ قراراتها تنفيذا مباشرا في حالة الضرورة بغير الانتجاع الى القضاء — وقد يتوقع المشرع حالة الضرورة وينص على حق الإدارة في التدخل عند تحققها ، والمتفق عليه أن المشرع في هذه الحالة لا ينشئ للادارة حقا جيدا ولكنه يؤكد لها حقا ثابتا من قبل وكل ما يترتب على نص المشرع في هذه الحالات هو التزام الادارة سلوك السبيل الذي رسمه لها المشرع في حالة الضرورة المنصوص عليها . ولذلك فإن هذه القرارات الادارية تخضع للقواعد العامة في القرارات الادارية من حيث جواز التظلم منها وقابليتها للتعديل والالغاء والسحب .

ومن حيث أن القانون ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه ينظم طريقا معيناً للطعن في قرارات لجنة الفصل في المنشآت الآيلة للسقوط ، ولما كانت القواعد العامة تقضى بأنه يجوز التظلم من القرار الإداري الى نفس مصدره « التظلم الولائي » ، ومن ثم فليس ثمة ما يمنع من التظلم من قرار لجنة هدم المنشآت الآيلة للسقوط الى هذه اللجنة ذاتها كما يجوز لهذه اللجنة أن تسحب قرارها اذا تبين لها أنه صدر بناء على وقائع غير صحيحة مخالفة للقانون — كذلك تخول القواعد العامة في القرارات الادارية الإدارة الحق =

= في إلغاء القرار الإداري الفردي إذا تغيرت الظروف المادية التي على أساسها صدر القرار ، ومن ذلك أن يكون السبب في إصدار القرار هو قيام حالة معينة ثم تتحول هذه الحالة بحيث لا تكون هناك مصلحة يرجى تحقيقها من القرار . وعلى ذلك إذا تبين للجنة الفصل في المنشآت الأيلة للمستقوط أن الحالة التي اقتضت إصدار قرارها بهدم المنشأة لم تعد قائمة يمكن لها إلغاؤه (يراجع فتوى الإدارة رقم ٦٢٨ في ١٥ فبراير ١٩٦١ ملف ٦/٢٨ / ١٥٢ ورقم ٦٢٢ في ١٤ فبراير ١٩٦١ ملف ٩/١٠٥/٣٦) .

ومن حيث أننا سبق أن انتهينا بكتابنا رقم ٢١١ في ٢٢ أكتوبر ١٩٦٥ إلى أنه للمحافظة بعد أن تتأكد من سلامة المنشآت الناصدر بشأنها قرار الهدم وزوال كل خطورة من بقائها على المواطنين اثر الإصلاحات التي أجريت عليها بعد صدور القرارات المذكورة أن تحجم عن تنفيذ الهدم لانتفاء الحجة منه وهذا ما سبق أن انتهت إليه اللجنة في فتاوها المشار إليها ، بيد أنه يجب أن يكون معلوما أن المقصود بالمحافظة في فتوانا هي اللجنة المختصة بذلك في المحافظة وهي اللجنة المنصوص عليها في القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ والتي أصدرت القرار الذي يرى إعادة النظر فيه سواء كانت هي اللجنة المنصوص عليها في المادة الثانية أو اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة ولذلك أشرنا بضرورة أن يكون الغرض بواسطة مهندسي التنظيم باعتبارهم المختصين الذين يعتد بتقاريرهم أصلا أمام هذه اللجان .

ومن حيث أن المادة ٨ من القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه قد نصت على أن « كل مخالفة لأحكام هذا القانون يعاقب عليها بالحبس لمدة لا تزيد على أسبوع أو بغرامة لا تتجاوز عشرة جنيهات أو إحدى هاتين العقوبتين فضلا عن الحكم بترميم المنشأة أو هدمها أو إزالتها » ، ويجب للنظر في إمكان تنفيذ حكم الترميم أو الهدم أو الإزالة أن تكيف طبيعة الحق المحكوم به ، فإن كان المحكوم به عقوبة خضعت لقواعد العقوبة ولا يجوز منع تنفيذها إلا عن طريق العفو عن العقوبة والا فلا .

ومن حيث أن « العقوبة إيلام وإيذاء لمن توقع عليه وهي إيلام يقصده الشارع حين يقرر العقاب من أجل جريمة معينة ويقصده القاضي حين يقضى به على المتهم بهذه الجريمة ويقصده المكلف بتنفيذ العقاب حين ينفذه على من حكم به عليه . فإذا انتفى الإيلام انتفت فكرة العقوبة ذاتها وعلى ذلك فكل إجراء يتخذ قبل المنهم بالجريمة ولا يبتطوى على إلحاق الإلام والإيذاء به لا يعد عقوبة » (دروس في قانون العقوبات القسم العام — الدكتور محمود نجيب حسنى طبعة سنة ١٩٥٧ ص ٤٠٩) . ولما كان الحكم بالهدم أو الترميم أو الإزالة قصد به إلى تنفيذ التزام المدين عينا ولم يقصد به الإيلام أو الإيذاء ، كما يحكم بهذا الإجراء مع العقوبة الفاجعة عن مخالفته لأحكام القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ وهي الحبس أو الغرامة . ومن المقرر أنه =

٣٦٨ — (٥) إلغاء حق المستأجر الذي أخلى المكان بسبب هدمه في شغل وحدة بالعقار الذي أعيد بناؤه — كانت المادة ٣٩ فقرة ثالثة من القانون ١٩٦٩/٥٢ تنص على أن للمستأجر في جميع الحالات التي يتم فيها هدم العقار طبقاً لأحكام هذا الباب أى بسبب كونه آيلاً للسقوط للحق بعد إعادة البناء في شغل وحدة بالعقار المنشأ طبقاً للقواعد التي تحدد بقرار من وزير الإسكان والمرافق (٣٥) • وتطبيقاً

= لا يجوز توقيع عقوبتين عن جرم واحد ومن ثم فإن هذا الإجراء الذي يقضى به لا يعتبر عقوبة كما أن الحكم بإزالته ينفذ بصرف النظر عن المحكوم بمواجهته بالهدم • بيد أن العقوبة • لا تهدف إلا في مواجهة شخص المحكوم بها عليه وذلك أعمالاً لمبدأ شخصية العقوبة • ومن هنا يتضح أن هذا الإجراء ليس من قبيل العقوبات ولكنه لما كان الالتزام بالهدم التزاماً مصدره القانون وكانت السلطة القائمة على التنظيم هي صاحبة الحق في اقتضاء هذا الالتزام وكل « الأصل أن للدائن المطالبة بتنفيذ الالتزام عيناً ومن حق الدائن أن يعرض القيام بها فاداً أعذر الدائن مدنيه ثم تطلب هذا عن التنفيذ استطاع الدائن أن يقهره على تنفيذ الالتزام عيناً بأن يلجأ إلى السلطة القضائية ويستصدر حكماً بقبوضته ثم يستعين بالسلطة التنفيذية لمساعدته في إجراء هذا التنفيذ (دروس في النظرية العامة للالتزام — الدكتور عبد الحى حجازى ص ٢٥١ وما بعدها) • ومن ثم فإن النظر إلى حكم الهدم أو الترميم أو الإزالة يتضح منه أنه من قبيل التنفيذ العيني وهو التزام مدنى ، لا يلزم للكف عن اقتضائه صدور عفو بذلك يمكن لصاحب الحق الامتناع عن المطالبة بتنفيذه جبراً • وتأكيداً لذلك نص المشرع في عجز المادة الثامنة على أنه إذا لم يتم صاحب الشأن بتنفيذ الحكم الصادر بذلك في المدة التي تحددها لهذا الغرض « جاز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم إجراء هذه العمليات على نفقته » • ولو كان هذا الالتزام من قبيل العقوبات لأوجب المشرع على السلطات القائمة على أعمال التنظيم تنفيذ هذا الالتزام وما كان ليتركه لها جوازي • ومن ذلك يتضح أنه إذا ما أعادت السلطة القائمة على أعمال التنظيم النظر في قرار الإزالة أو الهدم بعد أن قام صاحب الشأن بإجراء الترميمات اللازمة في العقار وأصبح غير قابل للسقوط جاز لها أن تمتنع عن تنفيذ حكم الإزالة •

لهذه الأسباب :

مرى إعادة النظر في القرارات الصادرة بالهدم من اللجنتين المنصوص عليهما في المادتين ٢ ، ٧ من القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ إذا زالت حالة الخطورة عن المبنى وذلك بواسطة هاتين اللجنتين على النحو الموضح بالفقوى ولا يؤثر في ذلك صدور حكم بالهدم • (٣٥) وحكم بأن هذا الحق لا يثبت للمستأجر إذا كان هدم البناء ليس =

لذلك صدر قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ بوضع هذه القواعد والاجراءات المتعلقة به (٣٥مكرر) .

وقد تضمن مشروع القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ فى المادة ٦٩ فقرة ثانية منه نصا على أن للمستاجر فى جميع الحالات التى يتم فيها هدم العقار طبقا لأحكام هذا الباب الحق بعد اعادة البناء فى شغل وحدة بالعقار المنشأ طبقا للقواعد التى تصدر بقرار من وزير الاسكان والتعمير وأقرت لجنة الاسكان هذا النص ، ولكن عند عرضه على مجلس الشعب بجلسة ٣ أغسطس ١٩٧٧ اقترح السيد العضو حسين البلدى حذف هذه الفقرة وقال فى تسبيب اقتراحه : « أن الأساس الذى بنى عليه اقتراحى بحذف هذه الفقرة هو أن حالة الهدم المقصود فى هذه المادة هى حالة اجبارية ، وبالتالي فإن الأمر يتعلق بالدولة وليس لأى من المالك أو المستاجر دور فيه ، اذ أن الهدم يتم بقرار ادارى وأن السكان الذين يخلون اداريا تتكفل الدولة بسكانهم وتعبير مأوى لهم . ان هذه المباني عادة ما تكون قديمة وعادة ما يكون أصحابها الأصليون انقرضوا خاصة أن معظم هذه المباني قد أنشئ منذ ما يقرب من ٧٠ أو مائة سنة ، وأن أصحابها الحاليين غالبا ما يكونون ورثة أو قصرا أو أرامل

= راجعا لكونه آيلا للسقوط بل للرغبة فى اعادة بنائه بشكل اوسع (فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٨ ايجارات بتاريخ ٢٢ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٨٨٢ سنة ٨٨ ق) .

(٣٥مكرر) انظر فى هذا الخصوص نقض مننى ١٩ مايو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٢ - ٣٨٩ - ٢٥٦ وقد جاء فيه ان المادة ٢/١ من قرار وزير الاسكان رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ على ان : « لكل مالك من ملاك العقار المنشأ الاولوية فى أن يشغل بنفسه وحدة به » ، واذ كان حكم محكمة الدرجة الاولى المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه قد انتهى فى اسبابه الى ان هذا النص لا ينطبق الا فى حالة العقار الذى ينشأ بعد هدمه ، ولا يشمل العقار الذى تم تربيته ، كما هو الحال فى واقعة الدعوى - وانه بذلك يكون الاستناد الى هذا النص على غير أساس ، فان ما خلص اليه يكون متققا وصحيح القانون .

مما يترتب عليه أن يظل مكان هذه البيوت خرائب دون بناء . ولذا غانى
أرى أنه لا لزوم لهذه الفقرة طالما تتحمل الدولة ايواء السكان الذين
تم اخلاؤهم ادارياً . هذا من ناحية ، ومن ناحية أخرى غلو غرض وأقيم
مكان هذا العقار عمارة سكنية جديدة ، وقد يصل ايجار الشقة فيها
الى ١٥ أو ٣٠ جنيها ، بينما كان ايجار الشقة في العقار القديم لا يجاوز
ثلاثة أو أربعة جنيهات مثلاً . وهذا يحدث في كثير من الأحياء
الشعبية ، فطالما أن الدولة تتحمل عملية الايواء الادارى غانى أرى أنه
لا داعى لنص الفقرة الأخيرة من هذه المادة) . وقد وافقت الحكومة على
حذف الفقرة ، وأقر المجلس ذلك ، وحذفت هذه الفقرة من المادة المذكورة
التي أصبحت المادة ٦٥ من القانون .

وبناء على ذلك أصبح ليس في ظل القانون الجديد رقم ٤٩/١٩٧٧
لشأغل العين المتى تقرر اخلاؤها وهدمها في أحوال الخطر الداهم
المنصوص عليها في المادة ٦٥ من هذا القانون حق شغل احدى وحدات
العقار الجديد الذى ينشأ في مكان العقار الذى تم اخلاؤه منه وهدمه ،
وذلك خلافا لحكم شأغل العين المتى تقرر اخلاؤها مؤقتا لاجراء أعمال
الترميم والصيانة المنصوص عليه في المادة ٦٣ (٣٦) .

(٣٦) انظر نقض مدنى ١٩ مايو ١٩٧٩ في الطعن رقم ٤٨١ لسنة ٤٥ ق
مجموعة أحكام النقض ٢٠ - ٢ - ٢٨٩ - ٢٥٦ ، وانظر نقض مدنى ١٨
ديسمبر سنة ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٤٢ لسنة ٥٢ ق وقد جاء فيه بـ
بيان خلو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من مقابل لنص المادة ٢/٢٩ من ق
٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي كانت تخول للمستأجر في جميع الحالات التي يتم فيها
هدم العقار طبقا لأحكام الباب الثاني منه الحق بعد اعادة البناء في شغل
وحدة بالعقار المنشأ طبقا للقواعد التي تحدد بقرار من وزير الاسكان
والمرافق أنه اذا كانت الرغبة التي ابداهها الطاعن في انذاره المؤرخ ٢٨
ديسمبر سنة ١٩٧٧ قد تمت بعد سريان القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى عمل
به اعتبارا من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ ، وكان هذا القانون قد خلا من نص
مماثل لحكم المادة ٢/٢٩ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ونصت المادة ٦٨ منه على
انفاء هذا القانون ، وكان لا محل للاستناد الى نص المادة ٥٤ من ذلك =

٣٦٩ — (رابعا) تطية المنشآت واستكمالها — رغبة من المشرع

في تشجيع ملاك المباني على الاكتثار من الوحدات السكنية لتفريج أزمة السكن ، نص في المادة ٧ فقرة ٢ و ٣ من القانون رقم ١/١٩٦٦ في شأن ترميم وصيانة وتعليق المباني (٣٧) على أن « يجوز للوزارة (وزارة الاسكان والمرافق) ومؤسساتها أيضا أن تقرض ملاك المباني لتكتملتها أو تعليتها ، ويصدر بشروط وقواعد الاقتراض قرار من وزير الاسكان والمرافق ، وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الادارى . — ويعتبر قرار الاقتراض ترخيصا بالبناء » .

وفي القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ نصت المادة ١٥ منه على أن « تكفل الدولة دعم النشاط التعاونى الاسكانى وتوفير ما يلزم له من قروض

= القانون الاول لورودها في الفصل الاول من الباب الثانى منه الخاص بهدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع واقتصر الحكم الوارد فيها على المباني التي يتم هدمها وفقا لاحكام هذا الفصل ، ومن ثم فلا شأن لها بالمنشآت الآيلة للسقوط ، فان النعى على الحكم في هذا الخصوص بمخالفة القانون لعدم تطبيق حكم هذه المادة ، والاعتداد بانذار الرغبة سالف الذكر ، يكون على غير اساس ، وانظر أيضا نقض مدنى ٣١ مايو سنة ١٩٨٩ في الطعن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٠ سنة ٥١ ق وقد قرر انه : « لئن كان قانون ايجار الامكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يعطى المستأجر — في المادة ٣٩ منه — الحق في شغل وحدة بالعقار بعد اعادة بنائه في حالة هدمه لأيلولته — للسقوط ، وذلك طبقا للقواعد التي صدر بها قرار وزير الاسكان رقم ١٨ لسنة ١٩٧٠ ، إلا أن القانون الحالى لايجار الامكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى قضى بانهاء القانون السابق قد خلت احكامه من نص مماثل يخوله هذا الحق ، مما مؤداه وجوب الرجوع الى القواعد العامة في القانون المدنى الواردة في هذا الشأن متى كان القرار الصادر بهدم العقار لأيلولته للسقوط قد تم تنفيذه بعد العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وليس للمستأجر ان يلوذ بأحكام القانون السابق وقراراته التنفيذية بعد انقائه للبطلان — بشغل وحدة بالعقار الجديد ولو كان قرار الازالة قد صدر في ظله ، وذلك باعتبار أن الحكم الذى يدعيه في هذا الخصوص غير قائم في ظل القانون السارى وقت رفع الدعوى .

(٣٧) وذلك بالاضافة الى ما نص عليه في المادة ٢٤ من القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ (انظر ما تقدم في نبذة ٢٦٥) .

ومواد البناء وفقا لأحكام التشريعات المنظمة لهذا النشاط — كما يكون للأفراد عند تعلية مبانيهم أو استكمالها أو التوسع فيها ، كما يكون للراغبين في الاستثمار في مختلف مستويات الإسكان عدا الفاخر منها ، الحصول على القروض الميسرة التي تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفي — وكل ذلك وفقا للضوابط التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان » .

وقد تقدم أن اللائحة التنفيذية لهذا القانون نصت في المواد ٣١ وما بعدها على القواعد التي تتبع في منح القروض المذكورة ، ثم استبدلت بهذه الأحكام قواعد أخرى نص عليها قرار وزير الإسكان رقم ١٩٨٢/٥٠٨ في المواد من ٤ الى ١٢ منه (٣٨) ، ثم أدخلت عليها تعديلات أخرى بالقرار رقم ١٩٨٣/١٩٢ . وتوجز هذه القواعد في أن تحدد نسب وقواعد الاقراض وفقا لجدول خاص مرفق بالقرار الوزاري المذكور ، وهي في غالب الأحوال تحدد نسب القرض بواقع ٩٠٪ من تكلفة المبنى وبفائدة قدرها ٣٪ عن الشريحة الأولى من القرض (وهي تتفاوت بين خمسة آلاف وستة آلاف جنيه) وبواقع ٥٪ عما يجاوز هذه الشريحة (المادة ٥ من القرار رقم ١٩٨٢/٥٠٨) .

ويكون ضمان القرض الممنوح للاستكمال أو التعلية بتقرير حق امتياز على المبنى يجيء في الترتيب مع الامتياز المقرر في القانون المدني للمقاولين والمهندسين (المادة ٢/٨ من القرار المذكور) .

ويحسب عائد الاستثمار من تاريخ صرف كل دفعة ، ويحصل العائد أثناء فترة التنفيذ سنويا . وإذا تأخر المقرض عن سداد أي قسط من أقساط القرض وعائده يسرى عائد التأخير بالسعر السائد

بواقع ٧٪/ بالاضافة الى العائد الاصلى المستحق ، وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق الى تاريخ السداد (المادة ٩) .

ويسدد القرض وعائد الاستثمار على أقساط سنوية خلال مدة ثلاثين سنة ويستحق القسط الأول منها بعد ثلاث سنوات من تاريخ صرف أول دفعة من قيمة القرض مع التزام المقرض بسداد العائد سنويا خلال هذه الفترة (المادة ١٠/١) .

٣٧٠ — خفض سعر الفائدة واطالة مدة السداد بالنسبة الى القروض التي تم توثيقها قبل أول يناير ١٩٦٩ — تقدم أن القرار الوزارى رقم ١٩٦٩/٧٣٥ الصادر فى ٢٤ يولييه ١٩٦٩ قد جعل سعر فائدة قروض التعليية ٣٪/ فى حين أن القرار رقم ١٩٦٦/٨٨٥ كان يحددها بستة فى المائة وأنه جعل مدة استهلاك القرض ٢٠ سنة فى حين أن القرار السابق كان يحددها بخمس عشرة سنة فقط .

وطبقا لقاعدة عدم سريان القوانين على الماضى وقاعدة خضوع العقد للقانون الذى أبرم فى ظله ، فان أحكام القرار رقم ١٩٦٩/٧٣٥ لم تكن تسرى الا على القروض التى تبرم من وقت بدء العمل به . أما القروض التى انعقدت قبل ذلك ، فتخضع للقرار رقم ١٩٦٦/٨٨٥ الذى كان ساريا وقت ابرامها ، فيبقى سعر الفائدة فيها ستة فى المائة ومدة استهلاكها خمس عشرة سنة ، فرأى السيد وزير الاسكان أن رغبة المشرع فى تشجيع ملاك المباني على تعليية مبانيهم واستكمالها من طريق منحهم قروضا لهذا الغرض بشروط ميسرة تقتضى المساواة بين جميع الملاك الذين لبوا هذه الرغبة وأقبلوا على الاقتراض لتعليية المباني واستكمالها ، سواء منهم من وثق عقد قرضه فى ظل القرار الوزارى الأخير ومن وثق عقده قبل ذلك وفى ظل القرار الوزارى السابق . فأصدر قرارا خاصا برقم ٩٣٠ لسنة ١٩٦٩ لافادة المقرضين بعقود ثم توثيقها قبل أول يناير ١٩٦٩ من المزيتين الرئيسيتين اللتين جاء

بهما القرار الوزاري رقم ١٩٦٩/٧٣٥ وهما خفض سعر الفائدة من ٦٪ الى ٣٪ وإطالة الحد الأقصى لمدة استهلاك القرض من ١٥ سنة الى ٢٠ سنة ، فنص في المادة الأولى من القرار الجديد (رقم ٩٩٠ / ١٩٦٩) على أن يستحق على القروض التي تمت قبل أول يناير ١٩٦٩ غائدة بواقع ٣٪ سنويا من التاريخ المذكور . وإذا تأخر المدين في أداء أى قسط أو غائدته حلت باقي الأقساط . وفي هذه الحالة تسرى غائدة تأخير بواقع ١٪ سنويا بالاضافة الى ذلك .

ونص في المادة الثانية منه على أن « لكل من أغاد من حكم المادة السابقة أن يرد القرض وغوائده خلال مدة أقصاها عشرون سنة من تاريخ استحقاق القسط الأول — وعليه في هذه الحالة أن يبدى رغبته في ذلك للمؤسسة المصرية التعاونية للبناء والاسكان بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال ستة أشهر على الأكثر من تاريخ العمل بهذا القرار » .

ولأنه لم يرد مثل هذا النص في قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى رقم ٥٠٨ سنة ١٩٨٢ ، فان أحكاه وبخاصة ما جعل سداد القرض على ثلاثين قسطا سنويا ، لا تسرى على القروض التي تم توثيقها قبل أول يناير سنة ١٩٦٩ ، فغظل تسرى على هذه القروض أحكام القرار الوزاري رقم ١٩٦٩/٧٣٥ وبخاصة وجوب سدادها على عشرين قسطا سنويا .

٣٧١ — المزايا المقررة لقرض تطلية المنشآت — تنص المادة ٧ من القانون رقم ١٩٦٦/١ في فقرتيها الثانية والثالثة على أن « تعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الاداري ، ويعتبر قرار الاقراض ترخيصا بالبناء » .

وتنص المادة ٨ منه على أن « يكون للقروض المشار اليها في هذا القانون حق امتياز على العين التي تم ترميمها أو صيانتها أو استكمالها أو تعليقاتها . ويجيء في الترتيب مع الامتياز المقرر في القانون المدنى

للمقاولين والمهندسين ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته من وقت القيد » .

وتنص المادة ٩ منه على أن « تقطع مدة التقادم بالتنبيه من المقرض على المقرض بأداء المبالغ المستحقة عليه بمقتضى هذا القانون ، وذلك بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول يتضمن بياناً بقيمة هذه المبالغ ، وذلك بالإضافة الى أسباب قطع التقادم المنصوص عليها في القانون المدني » .

وبالإضافة الى ذلك نصت المادة ٨/٣ من قرار وزير التعمير والسكان واستصلاح الاراضى رقم ١٩٨٢/٥٠٨ على أن يكون ضمان القرض للاستكمال والتعليق بتقرير حق امتياز على المبانى - ويجىء فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين .

وبين من هذه النصوص أن القانون قرر لهذا النوع من القروض :
فوق ما وغره للمقترضين من مزية خفض سعر الفائدة الى ٣٪ وتقسيم سداد مبلغ القرض وفوائده على ثلاثين سنة ، المزايا الآتية :

١ — الاعفاء من جميع الضرائب والرسوم ، ويشمل ذلك رسوم التوثيق والشهر والتمتع الخ .

٢ — امكن الجهة المقرضة تحصيل مبلغ القرض وفوائده بطريق الحجز الادارى وهو كما تقدم أيسر وأسرع من طريق الحجز القضائى .

٣ — اعتبار قرار الاقراض ترخيصاً بالبناء (المادة ٧/٣ من القانون ١٩٦٦/١) ، وذلك خلافاً لما ورد فى المادة ٣٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بشأن اعمال الصيانة والترميم حيث أوجبت هذه المادة مراعاة أحكام القانون ١٩٦٢/٤٥ بشأن تنظيم المبانى ، ومن هذه الاحكام

ضرورة الحصول على ترخيص خاص من مصلحة التنظيم (٣٩)، وكذلك في المادة ٦٠ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ التي أوجبت مراعاة أحكام توجيه وتنظيم أعمال البناء (القانون رقم ١٠٦/١٩٧٦) . (راجع ماتقدم في نبذة ٣٥٩) .

٤ — تخويل الجهة المقرضة امتيازاً بقيمة القرض وفوائده على العين التي تمت تعليتها ، وهو يقتصر على مقدار زيادة القيمة الحاصلة بسبب التعلية وفي حدود ما يبقى قائماً منها الى وقت البيع ، ويخضع مثله لضرورة القيد وتعين مرتبته حسب تاريخ قيده .

٥ — تسهيل قطع مدة تقادم الدين المضمون بهذا الامتياز ، بحيث يكفي في ذلك تنبيه المقرض على المقرض بأداء المبالغ المستحقة عليه ، وذلك بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول يتضمن بياناً بقيمة هذه المبالغ . وهذا تيسير لمصلحة الجهة المقرضة حتى لا تحتاج في قطع التقادم الى الالتجاء الى الطرق التي عينها القانون المدني لذلك (٤٠) .

(٣٩) غير أن الواقع عملاً أن المؤسسة التعاونية للبناء والسكان ملزم طالب قرض التعلية بالحصول على ترخيص التنظيم .

(٤٠) انظر التعديلات التي ادخلها على ذلك قرار وزير الاسكان رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣ .

القسم الثالث

تمليك الشقق والطبقات

٢٧٢ — **تهديد :** بان مما تقدم أن قوانين ايجار الاماكن المتتالية أقلمت تنظيمها العلاقات الايجارية على أساس محورين ثابتين ، الأول تحديد الاجرة تحديدا قانونيا بحيث تعتبر مجاوزة الاجرة القانونية جريمة معاقبا عليها ، والثانى امتداد الايجار امتدادا قانونيا الى أجل غير مسمى بعد انقضاء مدته الاتفاقية .

وقد أسئ تطبيق الأساس الأول وبخاصة منذ صدور القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ الذى ناط تحديد الاجرة القانونية بلجان ادارية تحددها بواقع نسبة معينة من ثمن الارض وتكاليف البناء وفقا لسعر السوق وقت البناء ، فجرت هذه اللجان على تحديد تكاليف البناء بواقع سعر للمتر المسطح من المبنى يحدد جزاها ، دون مراعاة فيه لسعر السوق ، وشجعت وزارة الاسكان هذا الاتجاه بتحديد لها أسمارا لمختلف المستويات ضمنيتها قرارها رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ ومن بعده قرار اللجنة الاستشارية العليا المشكلة بقرار السيد محافظ القاهرة رقم ١٩٧٨/١٤ والذى أصدرته بتاريخ ١٥ يونيه ١٩٧٨ (١) ، ثم تركت تلك الأسمار مجمدة لم تدخل عليها أى تعديل بالرغم من ارتفاع تكاليف البناء بعد ذلك أضعاغا مضاعفة ، والتمت اللجان تلك الاسعار المجمدة رغم مخالفتها نص القانون فيما قضى به من تقدير التكاليف وفقا لسعر السوق وقت البناء ، فكانت النتيجة تقدير القيمة الايجارية فى السنوات التالية لسنة ١٩٧٠ وكذلك فى السنوات التالية لسنة ١٩٧٩ تقديرا بخسا غير منصف للملاك فضلا عن مخالفته القانون ، الامر الذى حمل الملاك على الانصراف

(١) راجع ما تقدم فى الجزء الاول بهذا الخصوص .

عن تأجير المباني التي أقاموها وعلى طرحها للبيع بأثمان لا يحددها
سوى قانون العرض والطلب .

ولأن بيع العمائر ذات الطبقات والشقق المتعددة بأكملها ليس
بالامر اليسير (٢) ، ولا سيما بعد أن ارتفعت أسعارها وتكاليفها ارتفاعا
باهظا ، لجأ مالكوها الى بيعها مجزأة طبقات أو شققا لراغبي السكن
فيها . فيسروا لطالب السكن المقتدر ، أن يشتري شقة لسكنه ، فيسد
بذلك حاجته الى السكن ويتخلص نهائيا من عبء الأجرة الشهرية أو
السنوية ويتخلصون هم من قيد تحديد أجرة قانونية غير مجزية وبعنون
في الوقت ذاته من بيع العقار شققا أو طبقات ربحا مجزيا يفرغهم
ويغري غيرهم على استثمار أموالهم في إقامة العقارات لبيعها على
هذا النحو المربح .

ومن شأن ذلك أن يسهم في الاكثار من المساكن المعروضة للبيع .
وبالتالي في التخفيف من حدة أزمة السكن على الاقل بالنسبة الى
القادرين على الشراء ، فيخف ضغط هؤلاء على المساكن المعروضة
للايجار . واذا اقترن ذلك أيضا بزيادة ما تبنيه الدولة ومؤسساتها من
مساكن للايجار ، ويتعدل طريقة تحديد الأجرة بحيث تصبح مطابقة
للقانون فعلا وبالتالي عادلة ومجزية ، فإن ظاهرة التملك تبدو معاونة
على حل أزمة السكن لا معوقة لحلها . ويبين أنها جديرة برعاية المشرع
وتنظيمه اياها بما يكفل عدم انحرافها .

وقد ساعد على انتشار هذه الظاهرة عندنا في السنين الأخيرة أنها
تلائم الظروف الاقتصادية الحديثة ، حيث ارتفع ثمن الاراضي ارتفاعا

(٢) اذا لم تشمل الطبقة غير شقة واحدة فيستوى القول بمرور البيع
على تلك الشقة أو الطبقة ، أما اذا اشتملت الطبقة على أكثر من شقة
واحدة فيجوز أن يتم بيع كل شقة على حدة ، ولا مانع من شموله طبقة
كاملة بجميع الشقق التي تتكون منها .

كبيرا واكتظت مدننا الكبرى بالسكان ، فأصبح من المتعين اقتصاديا استغلال أراضي البناء أكبر استغلال واسكان أكبر عدد من الناس في كل قطعة ، فنشأت العمائر الكبيرة الضخمة المقسمة طبقات وشققا ، وأصبح الفرد العادى أيسر عليه أن يمتلك شقة تأويه من أن يمتلك بناء بأكمله ، لأن ثمن الأرض وتكاليف المرافق العامة والأجزاء المشتركة توزع على عدد كبير من أصحاب الشقق في العمارة الواحدة : فيخف عبئها عليهم جميعا .

وقد لمس المشرع عند وضع التقنين المدنى الصالى في سنة ١٩٤٩ أسباب هذه الظاهرة وتوقع انتشارها ، فعنى بتنظيم ملكية الطبقات في المواد من ٨٥٦ الى ٨٦٩ من ذلك التقنين ، فبين فيها أن حق مالك الشقة أو الطبقة في البناء يشتمل على ملكية مفرزة لشقته أو طبقته وملكية شائعة يسوعا اجباريا ترد على أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع ، وقد مثلت المادة ٨٥٦ ومذكرتها الايضاحية لهذه الأجزاء الشائعة بالأساسات والجدران الرئيسية (غير الجدران الخاصة بكل طبقة وغير الحواجز الفاصلة بين شقتين . فهذه تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين وغيرهما) . والمداخل والافنية والاسطح والسلم والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الارضيات وكل أنواع الانابيب (للمياه والغاز والنور الخ) ، الا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة ، هذا عدا الأرض التى أقيم عليها البناء ، فهمى ملك مشترك للجميع . وكل ذلك ما لم يوجد في سندات الملك ما يخالفه . ويجرى على هذه الأجزاء المشتركة حكم الشيوخ الاجبارى فلا تقبل القسمة ، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء المفرز له في الدار ، وليس للمالك أن يتصرف في نصيبه مستقلا عن الجزء المفرز الذى يملكه لما بين الشئئين من علاقة التبعية (٢مكرر) .

(٢مكرر) وتختلف ملكية الشقق والطبقات في ذلك عن الملكية =

وقد نظمت مواد التقنين المدني سالفه الذكر حق مالك كل شقة في شقته وفي الأجزاء المشتركة وواجباته ازاء شركائه في هذه الاجزاء الأخيرة ثم اجازت للمالك طبقات العقار الواحد أن يكونوا اتحادا غيما بينهم (المادة ١٨٦٢/١) ، وبينت اختصاصات الاتحاد في ادارة الأجزاء المشتركة وصيانتها وفي توزيع تكاليف الادارة والصيانة على أصحاب الشقق ، وجعلت للاتحاد مأمورا يتولى تنفيذ قراراته ويمثله أمام القضاء في مخاصمة الملاك اذا اقتضى الأمر ذلك (المادة ١٨٦٦) ، (٣) .

وبالنظر لأزمة السكن تردد المشرع بين اطلاق رخصة تمليك الشقق وبين تقييدها مراعاة لما سبق بيانه من اعتبارات ، فتركها طليقة من كل قيد حتى صدر الأمر العسكري رقم ١٩٧٦/٤ (في ٢٣ سبتمبر ١٩٧٦) ، ثم قيدها بالنص في المادة ٦ من الأمر العسكري المذكور على أن « لا يجوز أن يجاوز ما يخصص للتمليك بكل مبنى يخصص في اقامته اعتبارا من تاريخ العمل بهذا الأمر عشرة في المائة من مجموع وحداته أو وحدة واحدة اذا لم يجاوز المبنى عشر وحدات — ويستثنى

= الشائعة حيث يملك كل من المشاعين حصة شائعة في كل جزء من المال المبلوك على الشيوع ولا يكون له حق الملكية المفردة في أى جزء من اجزاء ذلك المال .

(٢) أنظر في تفاصيل احكام ملكية الطبقات وفقا للقانون المدني السنهورى ج ٨ من ص ١٠٠٧ الى ص ١٠٤٢ ، للسيد على المغازى في رسالته بالفرنسية في ملكية طبقات المنازل في القانون الفرنسى وفي القانون المصرى سنة ١٩٤٩ — مصطفى الجارحى في ملكية الشقق سنة ١٩٧٧ ، عبد الناصر توفيق الطمار في تمليك الشقق والطبقات سنة ١٩٧٧ ، حسن كيرة في الموجز في احكام القانون المدني ، الحقوق العينية الاصلية ١٩٧٥ ، عبد المنعم البدر اوى في حق الملكية ١٩٧٣ ، أحمد سلامة في الملكية الفرعية في القانون المصرى سنة ١٩٧٥ ، اسماعيل غانم في الحقوق العينية الاصلية سنة ١٩٦١ ، عبد المنعم فرج الصدة في حق الملكية سنة ١٩٦٧ ، منصور مصطفى منصور في حق الملكية في القانون المدني المصرى سنة ١٩٦٥ ، جميل الشرقاوى في الحقوق العينية الاصلية سنة ١٩٧٤ ، محمد لبيب شنب في موجز الحقوق العينية الاصلية سنة ١٩٧٤ ، محمود جمال الدين زكى في =

من أحكام الفقرة السابقة المباني التي تقيمها الجمعيات التعاونية لبناء المساكن بقصد تملكها لأعضائها » .

وقد علقنا على هذا النص في حينه بأنه إذا كان قد أريد به زيادة ما يعرض للإيجار مستقبلا من الأماكن المستحدثة ، فانه سوف يؤدي عملا الى عكس هذه النتيجة ، لأن المالك الذي يجد مصلحته في اقامة بناء يبيع وحداته بطريق التملك ، سيحجم عن البناء اذا امتنع عليه تحقيق هذه المصلحة ، ولن يثنيه عن هذا الاحجام أن يرخص له بتمليك شقة واحدة من كل عشر شقق ، لأن هذه النسبة الضئيلة بعيدة عن أن تحقق له مصلحته ، بل بالعكس من ذلك تحطه مضار الشركة والشيوع وما يجره ذلك من مشكلات ومنازعات من شريك مخالف يؤثر هو أن يستغنى عن شركته أصلا ، فيضطر الى تجنب التملك كلية ، ويفقد الحافز الذي كان سيدعوه الى اقامة البناء ، وينصرف عن استثمار ماله في اقامة المباني ، فتفقد بذلك سوق الاسكان عددا غير قليل من الوحدات السكنية التي كانت اقامتها تعتبر على أي حال ودون أي شك اسهاما في حل مشكلة السكن (٣مكرر) .

وقد تنبه المشرع عند وضعه القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ الى ضرر تقييد كل مالك بألا يجاوز ما يبيعه من شقق عقاره ١٠٪ من مجموع تلك الشقق ، فرفع هذا القيد عن الملاك اكتفاء بمراعاة تقييد التراخيص التي تصدر بالبناء بقصد التملك وقصرها على نسبة ١٠٪ من جملة

= الحقوق العينية الاصلية سنة ١٩٧٦ ، وفي القانون الفرنسي :

Daniel Sizaire, Le statut de copropriété des immeubles bâtis

(Laidu 10 juillet 1965 et décret du 17 mars 1967, Pairs, 1968.

François Givord et Claude Giverdon, La copropriété, Paris 1968.

Atias, Christian, La copropriété des immeubles bâtis dans la jurisprudence, Paris, 1979.

(٣مكرر) الطبعة السابعة. من هذا الكتاب ج ١ سنة ١٠٧٧ ص ٨٧٧

هامش ٣ .

الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة .
فجمع بذلك بين الحد من شقق التمليك في حدود ١٠٪ من جملة
الاستثمارات وبين ترك حرية التمليك كاملة للملاك الذين يحصلون على
تراخيص البناء التي تدخل في الـ ١٠٪ المذكورة من جملة
الاستثمارات (٤) .

وقد خصص المشرع الباب الرابع من هذا القانون الأخير (رقم
١٩٧٧/٤٩) لتمليك العقارات شققاً أو طبقات ، وتناول في الفصل الأول
من هذا الباب بعض الأحكام الخاصة بالتمليك (المواد من ٦٨ الى ٧٢) ،
وفي الفصل تثنائي منه بعض أحكام اتحادات ملاك الشقق أو الطبقات
(المواد من ٧٣ الى ٧٥) .

ثم نص في المادة ١/١٣ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ على أن يحظر
على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للمتلک للغير
أو للتأجير المفروش في كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص
في اقامته أو في انشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث
مجموع مساحة وحدات المبنى ، وذلك دون اخلال بنسبة الثلثين
المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقاً لأحكام الفقرة الأولى من
المادة الأولى .

وستتناول فيما يلي عرض أحكام الفصلين المذكورين من الباب
الرابع من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ مع التعديل الذي جاءت به المادة

(٤) وجاء في المذكرة الايضاحية لمشروع القانون تعليقا على نص المادة
٧٤ منه التي أصبحت المادة ٦٨ من القانون أنه « غنى عن البيان أن
الشروط التي وضعها المشروع لعمليات التمليك والقيود التي فرضها في شأنه
لا تنصرف آثارها للصورة التي يقوم فيها الشركاء على الشيوع في ملكية
ارض معدة للبناء باقائمة بناء متعدد الوحدات عليها ليكون كل منهم مالكا
للمبنى على الشيوع بنسبة ملكيته للأرض المقام عليها » .

١٣ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ ، وهما اللذان يدخلان في نطاق هذا المؤلف ، تاركين بقية أحكام ملكية الطبقات واتحادات الملاك التي تناولها التقنين المدني الى مؤلفات شرح القانون المدني التي أفاضت في ذلك .

الفصل اول

احكام التمليك وفقا للقانون ١٩٧٧/٤٩

والقانون ١٩٨١/١٣٦

٣٧٣ — حالات تمليك الشقق أو الطبقات وفقا للقانون ١٩٧٧/٤٩

— نظم القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ تمليك الشقق أو الطبقات في المباني التي يرخّص بها بعد بدء العمل به (المواد ٦٨ وما بعدها) ، وكذلك في المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ انعمل به (المادة ٧٣) • أما المباني الأخرى التي رخص بها قبل بدء العمل به فلم يتناولها القانون الجديد وتركها على حالتها الأصلية أي خاضعة لحكم القواعد العامة ، وهي لا تفرض أى قيد على المالك في بيع شقق عقاره مفرزة ، اللهم الا قييدا واحدا جعل المشرع هذه العقارات تشترك فيه مع العقارات التي يرخّص بها بعد بدء العمل بالقانون الجديد هو القيد الذي نص عليه في المادة ٧١ من القانون والذي يفرض على بائع الشقة — ولو كانت مرخصا بإنشائها أو تمت فعلا أو بيعت قانونا قبل بدء العمل بالقانون الجديد — أن لا يتراخى عمدا في استكمال الوحدة المبعدة في الميعاد المتفق عليه •

٣٧٤ — (١) حالة المباني المرخص بإنشائها بعد بدء العمل بالقانون

١٩٧٧/٤٩ وقبل بدء العمل بالقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ — تنص المادة ٦٨ من القانون في فقرتيها الأولين على أن يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلي وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن

وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والأفراد انشاء المباني بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية — ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء ، التصريح للشركات الخاصة والأفراد باقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك الا في حدود ١٠٪ من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة . ويصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بقواعد الأولوية في حدود هذه النسبة (١) .

وقد قررت الفقرة الأولى من هذه المادة مبدءاً جواز اقامة المباني بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية ، شققاً أو طبقات ، سواء أقامت تلك المباني أجهزة الدولة أو وحدات الحكم المحلي أو شركات القطاع العام أو الجمعيات التعاونية لبناء المساكن أو صناديق التأمين الخاصة أو الشركات الخاصة أو الأفراد . وظاهر أن تقرير هذا المبدأ لم يقصد لذاته لأنه هو الثابت أصلاً دون حاجة الى نص باعتباره متفرعاً عن حق الملكية الذي يعترف به الدستور ويكفل حمايته . وانما اقتضى الأمر تقرير هذا المبدأ في الفقرة الأولى من المادة المذكورة تمهيداً لقصره في تلك الفقرة ذاتها على الوحدات السكنية دون غيرها (٢) ، وللقيد

(١) ويبين وحدات الحكم المحلي القانون رقم ١٩٧٩/٤٣ باصدار قانون نظام الحكم المحلي (المعدل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١) وهي المحافظات والمراكز والمدن والاحياء والقرى ، ويجعل لكل منها الشخصية الاعتبارية .

وينظم شركات القطاع العام القانون رقم ١٩٧١/٦٠ المعدل ، وينظم الجمعيات التعاونية لبناء المساكن القانون رقم ١٩٨١/١٤ (المعدل) باصدار قانون التعاون الاسكاني ، وقرارات وزير التعمير والسكنى للدولة للاسكان واستصلاح الاراضي المختلفة .

وينظم صناديق التأمين الخاصة القانون رقم ١٩٧٥/٥٤ باصدار قانون صناديق التأمين الخاصة .

(٢) تراجع هذه القوانين في ملحق هذا الجزء من مؤلفنا) .

(٢) في هذا المعنى البكرى ج ٢ ص ١٨٦ .

الذى أوردهته الفقرة الثانية على حق الشركات الخاصة والأفراد في إقامة المباني بقصد تملكها شققاً أو طبقات حيث اشترط في استعمال الشركات الخاصة والأفراد هذا الحق حصولها على ترخيص بذلك في ضمن الترخيص لها بالبناء من الجهة القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء .

وقد قيدت الفقرة الثانية المسمى اليها تلك الجهات بألا ترخص في ذلك للشركات الخاصة والأفراد الا في حدود ١٠٪ من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة ، وهي الاقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط .

فأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة يجوز لكل منها أن تقيم ما تشاء من مبان بقصد تملكها شققاً أو طبقات دون حد أو قيد عليها في ذلك ، نظراً — كما تقول المذكرة الايضاحية لمشروع القانون — لأن الجهات المذكورة بجميع أنواعها توجد بها من أساليب الرقابة والضمان ما يكفل البعد بها عن الانحراف .

أما الشركات الخاصة والأفراد ، فلأنه لا توجد بها أساليب الرقابة المشار اليها ، قيد المشرع استعمالها هذا الحق بضرورة حصولها على ترخيص خاص في ذلك من الجهة القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء كما قيد الجهة المذكورة بألا تمنح هذه التراخيص الخاصة الا في حدود ١٠٪ من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة .

وقد نصت اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩/١٩٧٧ في المادة ٢٤ منها على أن « تكون أولوية توزيع الاستثمارات المقررة بالمادة ٦٨ من القانون للمباني أو أجزائها التى تقيمها الشركات الخاصة والأفراد

بقصد التملك على أساس أسبقية تقديم طلب موافقة وترخيص البناء » • ومفاد ذلك أن يمك سجل لطالبي الترخيص باقامة مبان بقصد تملكها شققا أو طبقات في كل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة • ويجب من هذه الطلبات في كل مستوى من المستويات بحسب ترتيب أسبقيتها في تقديمها عدد لا تجاوز جملة تكاليفه ١٠٪ من جملة الاستثمارات المقررة لهذا المستوى ، ويحتفظ بالـ ٩٠٪ من جملة الاستثمارات المذكورة لطالبي الترخيص بالبناء بقصد التأجير •

٣٧٥ — طلب الترخيص بالبناء بقصد تملكه شققا أو طبقات —

يقدم طلب الموافقة أو الترخيص بالبناء من المالك أو من ينييه عنه في ذلك ، ويبين في الطلب ما اذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التملك أو التأجير • وترفق بالطلب المستندات التي تقتضيها القوانين واللوائح •

فاذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه ، وجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذي صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء على أساسه • ولا يجوز له أن يملك الا العدد الذي صدر الترخيص بالبناء على أساس تملكه •

وقد أوردت المادة ٦٩ من القانون هذه الاحكام ثم نصت في عجزها على أن « ذلك دون اخلال بحق المالك في التصرف في العقار كله أو بعضه وفقا للقواعد العامة » • والمقصود بذلك كما جاء في تقرير لجنة الاسكان الى مجلس الشعب أن التزام المالك بتأجير الوحدات وفقا لما ورد في ترخيص البناء لا يخل بحقه بعد ذلك في التصرف في العقار كله أو بعضه وفقا للقواعد العامة ، ولا سيما أن القانون قد كفل التزام المالك الجديد (المتصرف اليه) بمعقود الايجار التي أبرمها المالك الذي حصل على الترخيص ولو لم تكن ثابتة التاريخ بوجه رسمي (وفقا لنص المادة ٣٠ من القانون ذاته) •

٣٧١ — عدم تدخل القانون في تحديد ثمن التملك — منذ أن بدأ

الاتجاه نحو تملك الشقق والطبقات كان من أهم الدوافع اليه امكان بيع الشقق والطبقات بالأسعار التي يؤدي اليها قانون العرض والطلب بعيدا عن أى تدخل للمشرع أو للسلطات العامة في تحديد هذه الأسعار أو تقييدها . وقد ارتفعت هذه الاسعار فعلا نظرا لزيادة الطلب عن العرض : مما دعا الكثيرين الى المطالبة بتدخل المشرع لوضع قواعد لتحديد اثمان البيع كالقواعد التي تحدد القيمة الايجارية .

وقد تقدم باقتراح من هذا القبيل الى مجلس الشعب عند نظره مشروع القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ السيد العضو عادل عيد حيث اقترح أن تضاف الى عجز الفقرة الثانية من المادة التي أصبحت المادة ٦٨ من القانون عبارة : « وتحدد قيمة الوحدة التي يجرى تملكها طبقا للاجراءات المقررة بالمادة ١٢ وما بعدها من هذا المشروع بالقانون » : غير أن المجلس لم يوافق على هذا الاقتراح (٣) ، وبذلك بقيت أسعار تملك الشقق والطبقات طليقة من كل قيد .

٣٧٧ — الالتزامات المفروضة على المرخص لهم بإقامة مبان بقصد

التمليك وعلى من يشتري منهم — يلتزم المرخص له — اذا كان من

(٢) مضبطة الجلسة الرابعة والثمانين بتاريخ ٢ أغسطس سنة ١٩٧٧ ص ٦٥ . وقد اثار الى هذا الرغص بعد ذلك وبمناسبة مناقشة المادة ٧٢ من المشروع (التي أصبحت المادة ٧٠ من القانون) السيد العضو عمر عز الدين أبو ستيت حيث قال اننا لم نحدد في هذه المادة أى سعر للبيع ولا أية طريقة لتحديد هذا السعر ، وبالتالي يجب توفير مواد البناء للمساكن الأخرى التي نتحكم في أسعار بيعها أو تأجيرها ، وذلك فأنى أرى الإبقاء على النص كما هو .

وعقب على ذلك السيد العضو عادل عيد بمناسبة اقتراح سابق له بشأن قصر حظر الانتفاع بمواد انبناء المخفضة القيمة على المباني من المستوى الفلخر فقط ، فقال أن ملاحظة الاخ عمر أبو ستيت في محلها ، وانى تقدمت باقتراحى في ضوء الاقتراح السابق الذى كنت تقدمت به بشأن تحديد ثمن بيع الوحدة ، وطالما انه لم يؤخذ بهذا الاقتراح ، فانى اسحب الاقتراح الذى تقدمت به في شأن المادة المعروضة .

الشركات الخاصة أو الأفراد (٤) — باقامة مبان بقصد تملكها كلها أو بعضها أن يمتنع عن الافادة من التيسيرات التي تمنح ان يبنون بقصد التأجير ، في حدود ما رخص له في انشائه بقصد التملك .

وقد فصلت المادة ٨٠ من القانون هذا الالتزام بنصها على أن :

« يحظر على المرخص لهم باقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك الاستفادة من النظم أو المميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء وذلك في حدود ما رخص لهم في انشائه بقصد التملك .

« ويتولى ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شراءها من المواد المستوردة ، أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية ، وذلك بعد الوفاء باحتياجات الاسكان المخصص للتأجير » .

وقالت المذكرة الايضاحية لهذا النص أنه حتى لا يتحمل الاقتصاد القومي أية أعباء عن مبان تخصص للملك ، فقد نصت المادة ٧٤ (من المشروع) على أن يتولى أصحاب هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شراءها من الداخل بالأسعار العالمية دون أى دعم أو اعفاءات ، وذلك باستثناء الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة » .

وجاء في تقرير لجنة الاسكان بمجلس الشعب أن المادة ٧٣ الخاصة بقيام أصحاب الشأن باستيراد مواد البناء اللازمة للوحدات المخصصة

(٤) حيث نصت الفقرة الثالثة من المادة ٧٠ على أن يستثنى من حكمها أجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة .

للتملك قد أدخلت اللجنة تعديلا عليها لكى تواكب حكم المادة ٣ من المشروع الخاصة باستيراد المواد للمباني من المستوى فوق المتوسط والفاخر ، مع النص على أن شراء المواد المنتجة محليا يكون بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات الاسكان المخصص للتأجير .

وبالإضافة الى هذا الالتزام الواقع على عاتق طالب الترخيص بالبناء بقصد تملكه كله أو بعضه ، فرضت الفقرة الثالثة من المادة ٦٨ التزاما على طالب الترخيص الذى يبيع عقاره كله أو بعضه شققا أو طبقات ، وكذلك على من يشتري منه احدى الشقق أو الطبقات ، بأن يكتب بـ ٥٪ من ثمن البيع فى شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى . وذلك دون اخلال بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم ١٩٧٦/١٠٧ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى .

وهناك التزام ثالث نصت عليه المادة ٧١ حيث حظرت على المالك المرخص له فى تملك عقاره كله أو بعضه شققا أو طبقات أن يتراخى عمدا عن استكمال الوحدات المباعة أو المؤجرة فى المواعيد المتفق عليها أو يعمد الى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما أعدت له من أغراض .

وقد نصت المادة ٨٠ من القانون على معاقبة من يخالف المادة ٧١ سلفة الذكر بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تجاوز سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين . وقد ألغيت عقوبة الحبس بعد ذلك بمقتضى نص المادة ١/٢٤ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ .

فاذا ثبت تراخى المالك الذى باع احدى شقق عقاره عمدا عن استكمالها فى الموعد المتفق عليه ، جاز للمشتري بعد أن يثبت وفاءه بالتزاماته وأن ينبه على البائع باستكمال الوحدة المباعة فى موعد معقول يحدده له أن يطلب من قاضى الأمور المستعجلة حكما يرخص له فى

استكمال تلك الوحدة على نفقة البائع وخمسم تكاليف ذلك من باقى الثمن ان وجد أو الرجوع بها على البائع مع المصاريف والفوائد .

٣٧٨ - (ب) المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة - نصت

المادة ٧٢ من القانون على أن « تملك المساكن (١)، الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجره تقل عن الاجرة القانونية ، الى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة ، وذلك وفقاً للشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء » (٢) .

(١) يلاحظ ان اناطة هذا النص اصدار القرار المشار اليه فيسسه برئيس مجلس الوزراء مخالف لنص المادة ١٥٦ من الدستور الذى جرى بأن يمارس مجلس الوزراء بوجه خاص الاختصاصات الآتية : ... (ج) اصدار القرارات التنفيذية والإدارية وفقاً للقوانين والقرارات ومراقبة تنفيذها « : معاده أن اصدار تلك القرارات المشار اليها معهود لمجلس الوزراء وليس لرئيس هذا المجلس منفرداً ، واذ كان البين من القرار رقم ١١٠ سنة ١٩٧٨ أن الذى أصدره هو رئيس مجلس الوزراء وأن سنده التشريعى فى الاصدار هو التفويض المنصوص عليه فى المادة ٧٢ من ق ١٩٧٧/٤٩ فان ما يثيره الطاعن من أن هذا القرار يستقى قيايه من نص المادة ١٥٦ من الدستور يكون على غير أساس (نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠٢٣ سنة ٥٤ ق) .

(٢) يبين من استقراء نصوص القانون ١٩٧٧/٤٩ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المشرع يطلق لفظ المكان كلما أراد الا يعتمد بالغرض من الاستعمال ، اما اذا اتجه الى قصر الحكم على ما يستغل فى غرض السكن استعمل لفظ مسكن يدل على ذلك انه فى المادة الاولى من القانون المذكور نص على سريان احكامه على الاماكن ، واجزاؤها على اختلاف أنواعها وتنوع الغرض من استغلالها . ولما أراد ان يخضع الاماكن المستغلة لغرض السكنى لقواعد خاصة على نحو ما جرت به المواد ٢ و ٧ و ٨ من القانون المشار اليها عرفها بالمسكن ، واذ كان ذلك وكان نص المادة ٧٢ المشار اليه يدل على انها تقدر الحق لمستأجرى الوحدات المؤجرة لغرض السكنى دون غيرها مما هو مؤجر لاغراض أخرى ، فى تلك الوحدات التى يستأجرونها ، اذ أن البين من دلالة صراحة النص انه يعالج حالات تملك المساكن الموضوعة به والتي تم شغلها قبل تاريخ العمل بالقانون ، اى تاريخ ١٩٧٧/٩/٩ وأوردت المذكرة الايضاحية لمشروع ..

وجاء في تقرير لجنة الاسكان بمجلس الشعب أن اللجنة ناقشت المادة ٧٥ (وهي التي أصبحت المادة ٧٢ من القانون) وفقا لتوجيهات السيد الرئيس ، وأبدت الحكومة أثناء المناقشة أن المشروع قد نص على

= القانون المذكور هذا المعنى ، كما يؤكد هذا المعنى أن قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تملك المسكن الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها أو تقيّمها المحافظات ، والصادر تنفيذا لحكم القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ سالف الذكر ، أورد حكما مغايرا بالنسبة لوحدات المسكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٩ / ٧٧ نص في المادة الاولى منه تحت البند (أولا) على أن تملكها يتم وفقا لاحكام المادة ٧٢ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ المشار اليه وطبقا للقواعد والشروط والاوزاع الموضحة بالملحق رقم ١ المرافق للقرار . اما بالنسبة لوحدات المسكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها أو تقيّمها المحافظات ويتم شغلها بعد ١٩٧٧/٩/٩ فقد تضمن بالملحق البند (ثانيا) النص على أن يكون تملكها طبقا للقواعد والشروط والاوزاع الموضحة بالملحق رقم ٢ المرافق للقرار ويبين من نصوص الملحق رقم ١ أنها نظمت اجراءات وشروط تملك وحدات المسكن الشعبية (الاقتصادية والمتوسطة) الخاضعة لاحكام القرار . اما الملحق رقم ٢ والخاص بقواعد تملك المسكن الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها وتقيّمها المحافظات وتشغل بعد ١٩٧٧/٩/٩ فيبين في البند أولا نسب التوزيع وكيفية تملك المسكن المذكورة . . أما في البند ثانيا فقد خصصه للحال الموجودة في مباني الوحدات الاقتصادية والمتوسطة وبين كيفية بيعها . لما كان ذلك فان المغايرة في الاحكام المشار اليها وقصر التملك في نص المادة ٧٢ من ق ١٩٧٧/٤٩ على المسكن الشعبية والاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بالقانون المذكور ، دون ذكر لغيرها من المباني المؤجرة لأغراض أخرى غير السكن ، وإن بجىء قرار مجلس الوزراء رقم ١٩٧٨/١١٠ سالف البيان ، ويكشف عن قصد المشرع ويخصص الملحق رقم ١ منه لبيان قواعد تملك المسكن التي أقامتها أو تقيّمها المحافظات وتشغل بعد ١٩٧٧/٩/٩ وهو تاريخ العمل بالقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، ويورد القرار في الملحق الأخير قواعد تملك الحال الموجودة في مباني الوحدات الاقتصادية والمتوسطة دون أن يورد حكما مماثلا في الملحق رقم ١ ، فان هذا يكشف بجلاء عن أن التملك المقصود في المادة ٧٢ سالف البيان خاص بالمسكن ، ولا يتعدى حكما الى تملك غيرهما من الأماكن التي تستغل في أغراض غير السكن . لما كان ما تقدم وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن المكان موضوع النزاع اقامته محافظة كفر الشيخ وشغلته المظنون ضدها منذ التعاقد بتاريخ ١٩٧٠/٣/١ لاستعماله عيادة طبية ، ولا تشق به كوحدة سكنية ، فلا يحق لما تملك المكان المؤجر طبقا لنص المادة ٧٢ آتفة الذكر . واذا خالف الحكم المطون فيه هذا النظر فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون (نقض مدنى ٢٨ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٥٤/١٥١ ق) .

المساكن السابق اقامتها باعتبار أنها تحتاج الى أداة تشريعية لتعديل العلاقات القائمة في شأنها من الايجار الى التمليك . أما بالنسبة الى ما ينشأ مستقبلا من مساكن اقتصادية ، فسيتم تملكها ابتداء وهذا لا يحتاج الى نص في المشروع .

وعلى ذلك فقد فرق المشرع بين فئتين من المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة هما : ١ — فئة المساكن التي أقيمت وتم تأجيرها قبل بدء العمل بالقانون رقم ٤٩/١٩٧٧ ٢ — وفئة المساكن التي تنشأ بعد ذلك .

وهيما يتعلق بالفئة الأولى نصت المادة ٧٢ على أنه اذا كان تأجيرها نظير أجره تقل عن الأجرة القانونية ، يصير تملكها الى مستأجرها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة من وقت بدء تأجيرها . فاذا كانت اجارتها مضت عليها وقت بدء العمل بالقانون ٤٩/١٩٧٧ خمس عشرة سنة أوفى المستأجر بأجرتها المخفضة عن تلك المدة كلها ، يتم التمليك اليه دون دفع أى مبلغ آخر ، والا فان تملكه يكون هنا بوفائه الأجرة المخفضة عن المدة الباقية من الخمس عشرة سنة من تاريخ الايجار .

واذا كانت المادة ٧٢ قد سكنت عن حكم المستأجر الذى شغل العين نظير دفع أجرتها القانونية كاملة أى دون تخفيض ، فان حكمها ينطبق من باب أولى على هذا المستأجر . فهو أولى بالتمليك من ذاك الذى لم يدفع الا أجره مخفضة تقل عن الأجرة القانونية .

واذا كانت المادة المذكورة قد سكنت عن تملك المساكن الشعبية التي ستنشأ أو تشغل بعد العمل بالقانون ، فذلك كما جاء في تقرير لجنة الاسكان لأن المشرع قصد أن لا تؤجر هذه المساكن أصلا ، بل تملك ابتداء لشاغلها بالشروط التي سيبثدد عند تمام انشائها

وسفلها (٥) •

(٥) وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١١ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٧١٦ سنة ٥٤ ق بأن : « النص في المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تاجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر على أن تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي اقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير اجرة تقل عن الاجرة انقانونية الى مستأجريها على أساس سداد الاجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والايضاح التي يصدر بها قرار رئيس مجلس الوزراء ، يدل على أن مناط تقرير حق تملك الوحدات السكنية المشار اليها ان يكون طائب التملك قد شغل الوحدة قبل ٩ سبتمبر ١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، واذا كان الثابت من الاوراق أن الماطعون عليه شغل الوحدة محل النزاع بتاريخ اول فبراير ١٩٧٩ أى بعد التاريخ المشار اليه ، فان الحكم الماطعون فيه اذ ارجع تاريخ شغل الماطعون عليه لذلك الواحدة الى ما قبل العمل بالقانون سالف البيان ، ورتب على ذلك احقيته في تملكها دون ان يفصح في مدوناته عن المصدر الذى استقى منه ذلك التقرير ، يكون قد خالف الثابت بالاوراق وادى ذلك الى مخالفة القانون مما يستوجب نقضه » .

كما قضت محكمة النقض بتاريخ ٢١ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٢٢ سنة ٥٤ ق بانه : « اذ كان النص في المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تاجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر على أن تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي اقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير اجرة تقل عن الاجرة القانونية الى مستأجريها على أساس الاجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والايضاح التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء ، يدل على أن هذا القانون قد فوض رئيس مجلس الوزراء تفويضا مقيدا في اصدار قرار تنظيم القواعد والشروط والايضاح التي يتم بمقتضاها تملك المساكن المحدد بيانها بالنص الى مستأجريها وهى المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي اقامتها المحافظات قبل التاسع من سبتمبر ١٩٧٧ - تاريخ العمل بالقانون - وكان البين من القرار رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ الصادر من رئيس مجلس الوزراء اعمالا لهذا النص أنه لم يضع نظاما متعلقا بهذه المساكن فحسب بل تجاوز ذلك بوضع ملحق ثان اشتمل على قواعد وشروط تملك ما اقامته أو تقيمه المحافظات من هذه المساكن وتم شغلها في تاريخ تال لسريان ذلك القانون في التاسع من سبتمبر ١٩٧٧ وهو ما يخالف النص الصريح المقرر بالمادة ٧٢ من القانون آنف الذكر ، ومن ثم فان هذا القرار بايراده القواعد والشروط التي ينظمها الملحق الثانى يكون قد تجاوز حدود التفويض المنصوص عليه في القانون =

٣٧٩ - (ج) جواز تمليك الشقق أو الطبقات المرخص بإنشائها قبل

بدء العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ - ظاهر من أحكام المواد من ٦٨ الى ٧٠ من القانون أن المقصود بالقيود التي تفرضها على تمليك الشقق والطبقات إنما هو ما يرخص باقامته من تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ ، فالفقرة الثانية من المادة ٦٨ تقيد منح التراخيص الجديدة باقامة مباني للتمليك ، والمادة ٦٩ تبين كيفية طلب التراخيص الجديدة وضرورة بيان ما يجوز تمليكه من المباني الجديدة وما يجب تأجيله ، والمادة ٧٠ تفرض التزامات معينة على المرخص لهم في اقامة مبان جديدة بقصد التمليك .

وكل ذلك يجعل المخاطبين بهذه الأحكام هم طالبو البناء بقصد التمليك بعد بدء العمل بالقانون الجديد والجهات المنوط بها الترخيص لهم بذلك . أما من حصلوا على تراخيص بالبناء قبل بدء العمل بالقانون الجديد ، فهم غير مخاطبين بتلك الأحكام ، لأنهم أصبحوا في غير حاجة

= والذي يستند منه مشروعته بها يجعله عابط الاثر مدعينا الالتفات عنه في هذا الخصوص . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الاوراق ان الطاعن اشترى الوحدة السكنية محل التداعي من المطعون ضده بصفته وشغلها بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد وافق صحيح القانون اذ لم يعتد بالقواعد والشروط المبينة بالملحق الثاني من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ لامتدادها سند مشروعيتها . واقترن الحكم بالصواب في تعويله على مقدار الثمن الوارد بمعد البيع المبرم بين طرفي التداعي باعتباره شريعة المتعاقدين التي لا تتصرف اليها القيود المنصوص عليها في المادة ٧٢ من القانون المشار اليه .

وقد جاء في هذا الحكم ايضا أن : « النص في المادة ١٥٦ من الدستور على أن « يمارس مجلس الوزراء بوجه خاص الاختصاصات الآتية (ج) اصدار القرارات الادارية والتنفيذية وفقا للقوانين والقرارات ومراقبة تنفيذها » ، فصاد ان اصدار تلك القرارات المشار اليها معقود لمجلس الوزراء وليس لرئيس هذا المجلس منفردا ، واذ كان البين من القرار رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ أن الذي أصدره هو رئيس مجلس الوزراء وأن سنده التشريعي في الاصدار هو التفويض المنصوص عليه في المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فان ما يثيره الطاعن من أن هذا القرار يستقضى قبله من نص المادة ١٥٦ من الدستور يكون على غير اساس » .

الى طلب ترخيص في ظل القانون الجديد ، فيجوز لهم تمليك ما يقيمونه من مبان بناء على هذه التراخيص السابقة على صدور القانون المذكور دون قيد أو شرط ، فلا محل لالتزامهم بعدم الافادة من التيسيرات التي تمنح فيما يتعلق بمواد البناء ، ولا لالزامهم بالاكتتاب في سندات صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي .

غير أنهم يلتزمون متى باعوا وحدة أو أكثر بعدم التراخي عمدا في استكمالها في الموعد المتفق عليه ، وذلك لأن المادة ٧١ التي فرضت هذا الالتزام أصلا على من يرخص لهم في البناء بقصد التمليك بعد بدء العمل بالقانون الجديد ، قد شملت أيضا بصريح نصها فيما يتعلق بهذا الالتزام بالذات من يتعاقد على تمليك وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانون ، فأصبح هذا الالتزام عاما يسرى على أصحاب التراخيص السابقة على بدء العمل بهذا القانون كما يسرى على من حصلوا على تراخيصهم بعد ذلك .

فإذا تراخى صاحب الترخيص السابق عمدا عن استكمال وحدة باعها سواء كان البيع قبل القانون الجديد أو بعده ، جاز للمشتري في هذه الحالة كما في حالة المشتري من مالك حصل على الترخيص بعد صدور القانون الجديد (راجع ما تقدم في نبذة ٣٧٨) أن ينبه على البائع اليه باستكمال الوحدة المبيعة في الموعد المتفق عليه أو في موعد معقول يحدده له وأن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة حكما يرخص له في استكمال تلك الوحدة على نفقة البائع وخصم تكاليف ذلك من باقى الثمن ان وجد أو الرجوع بها على البائع مع المصاريف والفوائد .

ويقع البائع في هذه الحالة تحت طائلة العقوبة المقررة في المادة ٨٠ من القانون (راجع نبذة ٣٧٨) .

٢٨٠ — (د) تمليك انشقق أو الطبقات المرخص بإنشائها أو التي بدىء فى انشائها بعد بدء العمل بالقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ — قيد القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ حق الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص فى تمليك وحدات المباني التي يرخص فى إنشائها بعد بدء العمل بهذا القانون أو التي بدىء فى إنشائها قبل ذلك ، فحظر فى المادة ١/١٣ منه على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص — أن يعرضوا للتمليك للغير أو للتأجير المغرورش فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص فى إقامته أو يبدأ فى إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى ، وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة لأغراض السكنى وفقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى.

وظاهر من هذا النص أنه يقيد الملاك من الأفراد أو شركات الأشخاص (١) دون شركات المساهمة وشركات القطاع العام بأن لا يملكوا للغير شققاً أو طبقات من المباني التي يبدأ فى إنشائها من تاريخ بدء العمل بالقانون الجديد أكثر من ثلث مجموع مساحات وحدات المبنى .

وظاهر منه أيضاً أن هذا القيد لا يسرى على المبني المكون من وحدة واحدة ، فترك للمالك المبني الذي يتكون من وحدة واحدة حرية التصرف فى هذه الوحدة دون قيد . فإذا شمل المبني أكثر من وحدة ، وتعدد ملاكها سرى عليه هذا القيد ، على أن يكون لكل من الملاك حق تمليك وحدة واحدة على الأقل . فإذا شمل المبني وحدتين وكان ملاكه اثنين ، جاز لكل منهما أن يتصرف فى وحدة واحدة منهما وأن لا يخصما

(١) شركات الأشخاص تشمل : شركات التضامن ، وشركات التوصية البسيطة (دون شركات التوصية ذات الانسهم) ، وشركات المصاصة (كامل ملحق فى القانون التجارى ، الطبعة الأولى ، الجزء الاول من ١٨٦) .

شيئا منهما للتأجير العادى • وإذا كان المبنى مكونا من أربع وحدات أو خمس أو ست ومملوكا لاثنتين ، جاز لكل من مالكيه التصرف فى وحدة واحدة ووجب عليهما أن يخصصا الوحدتين أو الثلاث أو الأربع الأخرى للتأجير العادى (المادة ١٣/٢) •

وتحسب من الثلث الذى يجوز للمالك تملكه للغير الوحدة أو الوحدات التى يشغلها المالك بنفسه : سواء كان ذلك لسكنه أو لمزاولة عمله ، والوحدات التى يؤجرها للغير مفروشة أو لأغراض أخرى غير السكنى ، فلا يجوز له أن يملك للغير الا ما يتبقى بعد ذلك من الثلث ، لأن المشرع نص على ألا يخل ذلك بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى (الفقرة الأولى من المادة الأولى) •

ولأن هذا الحكم يتعلق بالنظام العام ، فكل تصرف يخالفه يقع باطلا ، ولو كان مسجلا • وقد نصت صراحة على ذلك المادة ١٣/٤ من القانون (٢) •

(٢) غير أن محكمة القيم قررت فى حكمها بتاريخ ٦ يونيه ١٩٨٧ فى القضية رقم ٥٠ لسنة ١٥ حراسات أنه : « ولئن حظرت المادة ١٣ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على المالك من الافراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتبليك للغير فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص فى اقامته أو يبدأ فى انشائه من تاريخ العمل بهذا القانون فى ٢١ يوليه ١٩٨١ ما يزيد على ثلث مجموع وحدات المبنى وذلك دون اخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى ، الا أن تلك المادة لم تلغ صراحة أو ضمنا نص المادة ٧٣ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيها قررته من أنه اذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المتوصص عليه فى المادة ٨٦٢ مدنى ويكون بائع العقار بالتقسيت عضوا فى الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل أمشاط الثمن ، وكذلك المشتري بمعد غير مسجل يكون عضوا فى الاتحاد ، او نص المادة ٧٥ من القانون المذكور بقولا الوحدة =

وضمنا اذلك نصت المادة ١٣/٣ على أن يمتنع على مصلحة الشهر العقاري والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة . ومؤدى ذلك أن مالك المبنى الذى بدىء فى انشاءه أو رخص فى اقامته من تاريخ العمل بالقانون الجديد (أى من ١٩٨١/٧/٣١) . اذا أراد أن يبيع احدى وحدات ذلك المبنى أو أن يؤجرها مفروشة أو لغير السكنى لمدة تجاوز تسع سنوات ، فلا يقبل منه شهر هذا التصرف لجعله نافذا فى حق الغير فيما يجاوز التسع سنوات ، ولو كان ذلك عن أول وحدة من وحدات العقار ، الا اذا قدم الى مصلحة الشهر العقاري ما يثبت تخصيصه ثلثى مجموع وحدات المبنى لتأجيرها للسكن العادى . ويكون ذلك غالبا بتقديمه عقود ايجار عن تلك الوحدات مصدق على توقيعات المستأجرين فيها .

وقد نصت المادة ١٣/٥ صراحة على أنه بعد تأجير النسبة المقررة

= المحلية المختصة مراقبة قيام اتحاد الملاك والاشراف على اعماله وتقيده وبيار أسماء أعضائه وممثله القانونى وتعيين مأمور مؤقت له الى أن يتم اختياره أو تعيينه وفقا لاحكام القانون المدنى .

واذ نصت المادة ٨٦٢ مدنى سالفه الذكر على أنه حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم الى طبقات أو شقق ، جاز للملاك أن يكونوا اتحادا فيما بينهم ، وبأنه يجوز ان يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو مشتراها لتوزيع ملكية اجزائها على أعضائها ، ومن ثم فمتى قام اتحاد الملاك قانونا وقيد بالوحدة المحلية المختصة ، جاز تملك كافة وحداته أو معظمها دون تقيد بنسبة الثلث الواردة فى المادة ١٢ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالفه الذكر ، مع اعتبار مشترى الوحدة السكنية عضوا فى هذا الاتحاد . لما كان ذلك ، وكان الثابت بالاوراق ان العقار محل لنزاع قد نشأ عنه اتحاد ملاك رقم ٥٣ لسنة ١٩٨٢ باسم اتحاد ملاك وهبة ، وان عدد أعضائه ٢٢ عضوا متقدين بالسجل ، وهو يفوق ملاك الوحدات المباعة الذين شملهم التحقيق الذى بدأ بتاريخ ٢٦ يناير ١٩٨٥ بعد قيد هذا الاتحاد بحوالى عامين ، الأمر الذى تستشف منه المحكمة جدية هذا الاتحاد ، وبأن القصد منه لم يكن تحايلا على القانون أو اغتيال أموال الأشخاص بغير حق . وراجع ما تقدم فى نبذة ١٥٣ عن حكم محكمة القيم بتاريخ ١٥ سبتمبر ١٩٨٤ فى القضية رقم ١٦ سنة ١٤ ق .

طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف في هذه النسبة كلها أو بعضها
وفقا للقواعد العامة .

ومفاد ذلك أنه بعد أن يثبت المالك أنه أجر ثلثي مجموع مساحة
وحدات المبنى لأغراض السكنى خالية ، يجوز له التصرف في الثلث
الباقي كله أو بعضه سواء بتملكه للغير أو بشغله بنفسه أو بأولاده
أو بتأجيريه مفروشا أو بتأجيريه خاليا لغير أغراض السكنى .

وفي حساب الثلثين اللذين يتعين على المالك أن يؤجرهما للسكنى
خالية . تعتبر كذلك الاماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى متى كانت
مستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو
المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو للضريبة
على أرباح المهن غير التجارية (المادة ٢٧/١ من القانون رقم ١٣٦/
١٩٨١) .

ويلاحظ أن نص المادة ١٣ من القانون ١٣٦/١٩٨١ سالف الذكر
لا يمنع المالك من بيع العقار المملوك له بأكمله من قبل تأجير أى شئ منه ،
ولكن المشتري يلتزم في هذه الحالة بالقيود التى أوردها النص المذكور ،
فيلزم بتأجير الثلثين لأغراض السكنى خالية ، ولا يجوز له أن يتصرف
في أكثر من ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى .

وقضت محكمة القيم بأن اقتران تأجير شقة مع بيع جزء شائع
في العقار كله واقتضاء ثمن هذا الجزء في مبنى تجارى مرخص في اقامته
كمبنى تجارى غير سكنى لا يقع تحت الحظر المنصوص عليه في المادة ١٣
من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ورفضت طلب فرض الحراسة على المالك
(حكم منشور بجريدة الاهرام بتاريخ ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٨٤) .

الفصل الثاني

في اتحاد ملاك العقار المقسم الى طبقات أو شقق

٢٨١ - اتحاد ملاك العقار المقسم الى طبقات أو شقق وفقا للتقنين المدني - ان ملكية الشقق أو الطبقات تؤدي الى اختصاص كل مالك بملكية شقته أو طبقته ملكية منفردة بالاضافة الى مشاركته سائر الملاك في ملكية الاجزاء المشتركة ، وتشكل هذه الملكية الاخيرة نوعا من الشيوع الاجباري ، وكانت تطبق على ادارتها أحكام الشيوع عامة (المواد ٨٢٥ مدني وما بعدها) .

ورأى المشرع أن هذه الاحكام قد لا تحقق المصلحة في ادارة الأجزاء المشتركة للبناء المملك شققا أو طبقات ، فوضع لهذه الأخيرة نظاما خاصا جعله اختياريا للملاك ، فاذا رأوا مصلحتهم فيه سلكوه ، والا طرحوه واكتفوا بأحكام الشيوع العادية ، فنص في المادة ٨٦٢ مدني على أنه :

« ١ - حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم الى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكونوا اتحادا فيما بينهم ٢٠ - ويجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو اشتراكها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائها » .

وبناء على هذا النص يلزم لتكوين الاتحاد اتفاق جميع ملاك الشقق والطبقات في البناء الواحد ، فهو اختياري لا يجبر أحد الملاك على الدخول فيه ، وهو لا يقوم الا باجماع الشركاء . وبما أن الاجماع قل أن يتوفر ،

فقد بقى هذا النظام فى العمل محدود الاثر بالرغم من قيام التقنين المدنى بتنظيمه وترتيب ادارته ومزاياه .

وقد اجاز التقنين المدنى لجميع أعضاء الاتحاد أن يضعوا نظاما لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن ادارته (المادة ٨٦٣) .
فان لم يضعوا هذا النظام تكون ادارة الأجزاء المشتركة من حق الاتحاد ، وتكون قراراته فى ذلك ملزمة ، بشرط أن يدعى جميع ذوى الشأن بكتاب موصى عليه الى الاجتماع ، وأن تصدر القرارات من أغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الانصباء (المادة ٨٦٤ مدنى) .

وللإتحاد بأغلبية الأصوات محسوبة على أساس قيمة الأنصباء أن يفرض أى تأمين مشترك من الأخطار التى تهدد العقار أو الشركاء فى جملتهم ، وله أن يأذن فى اجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليه زيادة فى قيمة العقار كله أو بعضه ، وذلك على نفقة من يطلبه من الملاك وبما يضعه الإتحاد من شروط وما يفرضه من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة الشركاء (المادة ٨٦٥ مدنى) .

ويكون للإتحاد مأمور يتولى تنفيذ قراراته ، ويعين بالأغلبية المشار إليها فى المادة ٨٦٤ مدنى ، فان لم تتحقق الأغلبية المذكورة عين بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان الملاك الآخرين لسماع أقوالهم . وعلى المأمور اذا اقتضى الحال أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ، وله أن يطلب كل ذى شأن بتنفيذ هذه الالتزامات ، كل هذا ما لم يوجد نص فى نظام الاتحاد يخالفه . ويمثل المأمور الإتحاد أمام القضاء حتى فى مخاصمة الملاك اذا اقتضى الأمر (المادة ٨٦٦ مدنى) .

ويحدد القرار أو الأمر الصادر بتعيين المأمور أجره ، ويجوز عزل المأمور بقرار تتوافر فيه الأغلبية المشار إليها فى المادة ٨٦٤ مدنى أو

بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بعد اعلان الشركاء لسماع أقوالهم في هذا العزل (المادة ٨٦٧ مدنى) .

واذا هلك البناء بحريق أو بسبب آخر ، فعلى الشركاء أن يلتزموا من حيث تجديده ما يقرره الاتحاد بالأغلبية المنصوص عليها في المادة ٨٦٤ مدنى ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك .

فاذا قرر الاتحاد تجديد البناء خصص ما قد يستحق من تعويض بسبب هلاك العقار لأعمال التجديد ، دون اخلاص بحقوق أصحاب الديون المقيدة (المادة ٨٦٨ مدنى) .

وكل قرض يمنحه الاتحاد أحد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته يكون مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعلى حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة من العقار ، وتحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده (المادة ٨٦٩ مدنى) (١) .

٢٨٢ — أحكام اتحاد ملاك الطبقات والشقق وفقا للقانون ١٩٧٧/٤٩ : (١) نشوء الاتحاد بقوة القانون عند توافر شروط معينة — ازاء انتشار ظاهرة تملك الشقق والطبقات المفزة فى الخمس عشرة سنة الأخيرة وعدم اقبال ملاك الشقق والطبقات على تكوين اتصالات فيما بينهم لإدارة الأجزاء المشتركة بينهم ، رغم ما فى ذلك من مصلحة محققة للمحافظة على تلك الأجزاء ، وما لذلك من أثر فى حفظ العقارات ذاتها التى هى جزء هام من الثروة القومية ، رأى المشرع عند وضع

(١) أنظر فى أحكام اتحاد ملاك الشقق والطبقات وفقا للتقنين المدنى السنهورى فى الوسيط ج ٨ ص ١٠٢٨ وما بعدها نبذة ٦٢٩ وما بعدها ، عبد النعم فرج الصدة ، الملكية فى قوانين البلاد العربية ج ٣ ، فى الملكية الشائعة سنة ١٩٦٢ ص ١١٦ وما بعدها ، محمد وحيد الدين سوار فى الحقوق العينية الأصلية ، دمشق ١٩٦٨/١٩٦٩ ص ٢٧٩ وما بعدها . وانظر أيضا أحمد كامل أبو السعود فى اتحاد الملاك وتحليل الشقق سنة ١٩٩٠ ، وعبد الفتاح مراد فى ملكية الشقق واتحاد الملاك سنة ١٩٩١ .

القانون ١٩٧٧/٤٩ ألا يترك تكوين هذه الاتحادات اختياريا للملاك ، فأوجب عليهم تكوين اتحاد بينهم في كل بناء تزيد شققه أو طبقاته عن حد معين ويجاوز عدد ملاكه عددا معينا ، فنص في المادة ٧٣ فقرة أولى منه على أنه « اذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه في المادة ٨٦٢ من القانون المدني . وفي تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة مالكا واحدا ولو تعددوا » .

وبناء على ذلك صار اتحاد الملاك وجوبيا متى زادت شقق البناء أو طبقاته على خمس وزاد عدد ملاك تلك الشقق أو الطبقات ملكية مفرزة على خمسة (مع حساب جميع ملاك الشقة أو الطبقة الواحدة مالكا واحدا) ، أي أن البناء الذي يتوفر فيه هذا الحد الأدنى من الشقق أو الطبقات المملوكة كل منها ملكية مفرزة وذلك الحد الأدنى من الملاك يصبح له اتحاد مؤلف بقوة القانون من هؤلاء الملاك دون حاجة الى موافقتهم على ذلك ، ويشمل هذا الاتحاد اجباريا جميع ملاك الشقق أو الطبقات سواء قبلوا أو لم يقبلوا ، ولا تكون ثمة حاجة لأن يضع هؤلاء الملاك نظاما أساسيا للاتحاد كما تقضى بذلك المادة ٨٦٣ مدني . ويسرى ذلك على ملاك العقارات المبنية في أية جهة من الجهات ولا يقتصر على الجهات التي نصت عليها المادة الأولى من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، لأن المقصور على تلك الجهات هو أحكام الباب الأول فقط من القانون ١٩٧٧/٤٩ وهو الباب الخاص بايجار الأماكن ، ولا يسرى هذا القصر على أحكام الباب الرابع وهي المتعلقة بتمليك العقارات وباتحادات ملاك العقارات المقسمة الى طبقات أو شقق (٢) .

أما اذا لم تتوافر الشروط سالفه الذكر (وهي زيادة الشقق عن

(٢) من هذا الرأي ايضا البكري ج ٢ ص ١٨٥ ، وعكسه العطار في تبليك الشقق والطبقات ص ٢٧ .

خمس وزيادة عدد الملاك عن خمسة) ، فلا يقوم اتحاد الملاك بقسود القانون ، ولكن ذاك لا يمنع الملاك من تكوين اتحاد فيما بينهم باتفاقهم جميعا على ذلك وفقا للمادة ٨٦٢ مدنى .

٣٨٣ — (ب) عضوية الاتحاد وواجبات الأعضاء — يبين من نص المادة ٧٣ من القانون أنه متى توافرت شروط قيام الاتحاد يدخل في عضويته بقوة القانون كل مالك شقة أو طبقة من المبنى دون توقف على ارادته . وإذا تعدد ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة ، فيحسبون جميعا بمثابة عضو واحد ، وفي هذه الحالة الأخيرة يبين النظام الداخلى للاتحاد كيفية تمثيل ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة في الاتحاد .

ونصت الفقرة الثانية من المادة ٧٣ ذاتها على أن يكون بائع العقار بالتقسيط عضوا في الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل أقساط الثمن كما يكون المشتري بعقد غير مسجل عضوا في الاتحاد (٣) .

ونصت المادة ١/٧٤ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على أن يصدر وزير الاسكان والتعمير بقرار منه نظاما نموذجيا لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالاجزاء المشتركة بالعقار وحسن ادارتها . وقد صدر تنفيذا لذلك القرار رقم ١٠٩/١٩٧٩ (المنشور في ص ٩٨٤ الى ص ٩٩٦ من الجزء الاول من هذا المؤلف) . وقد تناول اكتساب عضوية الاتحاد وزوالها وادارة الاتحاد والجمعية العمومية وأمور الاتحاد ومالية الاتحاد وحقوق الاعضاء والتزاماتهم الخ .

(٣) وقد استدعى الامر هذا النص لان الاتحاد يقوم بين ملاك الطبقات أو الشقق ، وان المشتري بعقد غير مسجل لم يصبح مالكا بعد ، ولكنه اصبح ذا حقوق ومصالح تتعلق بالاجزاء المشتركة من العقار ، فتمين اطاؤه عضوية الاتحاد لينود عن مصالحه . وكذلك البائع بالتقسيط سواء سجل عقد البيع أو لم يسجل ، فطالما انه له باقى ثمن مضمون بامتياز البائع يكون ذا مصلحة في السهر على سلامة الاجزاء المشتركة من البناء .

وتتبع في كل ما لم يرد بشأنه نص في النظام النموذجي أو في النظام الداخلي لاتحاد الملاك أحكام القانون المدني الواردة في المواد من ٨٦٤ الى ٨٦٩ لأنها تعتبر احكاما مكملة لنظام الاتحاد .

ويتكون اتحاد الملاك على الوجه الآتي :

١ — ملك طبقات أو شقق المبنى (المادة ٨ من النظام النموذجي للاتحادات) .

٢ — بائع العقار بالتقسيط حتى تمام الوفاء بكامل الثمن (المادة ١١ من النظام المذكور) .

٣ — مشتري الشقة أو الطبقة بعقد غير مسجل (٤) .

ويعتبر ملك الشقة أو المشرقون بعقد غير مسجل مالكا واحدا وان تعددوا ، كما يعتبر بائعو العقار بائعا واحدا وان تعددوا . ويختارون من يمثلهم في عضوية الاتحاد ، فان تعذر اتفاقهم ، يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار (المادتان ١٠ و ١١ من النظام النموذجي للاتحادات) .

وفي مداولات الاتحاد يكون اكل عضو عدد من الأصوات بنسبة حصته من الشقق والطبقات الى مجموعها . قصاحب الشقة الواحدة

(٤) يعتبر كل من البائع بالتقسيط والمشتري الذي لم يسجل عقده عضوا في الاتحاد له صوت محدود في المداولات ، ولكن لا يتحمل بها يخص الشقة من اعباء الصيانة ونفقات الاجزاء المشتركة الا المالك منها ، فيقع هذا العبء على البائع دون المشتري طالما لم يسجل عقد البيع . فاذا سجل العقد وانتقلت به الملكية الى المشتري انتقل اليه معها عبء تلك النفقات وصار البائع غير ملزم بها مع بقاءه عضوا في الاتحاد طالما لم يستوف باقي الثمن .

يكون له صوت واحد وصاحب الشقتين يكون له صوتان • وهكذا •
وتصدر القرارات من أغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس
قيمة الانصياء (المادة ١٨ من النظام النموذجي) •

وقد نصت المادة ٢/٧٤ من القانون على أن يتضمن النظام النموذجي
الذي يضعه وزير الاسكان والتعمير كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد
تحديد التزامات وواجبات أعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم • وفي
مقدمة هذه الواجبات والالتزامات الترام الأعضاء بأداء قيمة اشتراكات
الاتحاد وأنصبتهم في مصروفاته والتزامهم بالعناية بشقوقهم حرصا
على مصلحة البناء كله •

وقد نصت المادة ٢٧ من النظام النموذجي للاتحادات على أن لكل
عضو في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه في العقار أن يستعمل الأجزاء
المشتركة فيما أعدت له ، على ألا يحول ذلك دون استعمال باقى الاعضاء
لحقوقهم ، أو يلحق الضرر بهم • — ولا يجوز احداث أى تعديل في
الاجزاء المشتركة في العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد
ولو عند تجديد البناء الا اذا كان التعديل يقوم به أحد الاعضاء على
نفقته الخاصة ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الاجزاء دون أن
يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالاعضاء الآخرين •

ونصت المادة ٢٨ من ذلك النظام على تكاليف الصيانة ، فقالت :

(أ) يتحمل العضو دون سواء نفقات صيانة واصلاح الاجزاء
المملوكة له ملكية مفرزة •

(ب) نفقات صيانة واصلاح الاجزاء المشتركة بين عضو وآخر
توزع بينهما ويتحملان بها دون سواهما •

(ج) يتحمل الاعضاء جميعا نفقات الانتفاع المشترك وحفظ

وصيانة وإدارة وتجديد الأجزاء المشتركة ، ويتحدد نصيب العضو في هذه النفقات بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه في العقار .

وتناولت المادة ٢٩ امكانية منح قروض لأعضاء الاتحاد ، غنصت على أن يجوز للجمعية العمومية للاتحاد أن تمنح قرضا لمن يعجز من الأعضاء عن دفع حصته في نفقات تجديد العقار أو القيام بالتزاماته الناشئة عن اشتراكه في ملكية الأجزاء المشتركة أو تلك الناشئة عن تلاحق ملكيته الخاصة بملكية غيره من الأعضاء ، وذلك لتمكينه من أداء هذه الالتزامات .

ويكون هذا القرض مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذي يملكه ، وعلى حصته الشائعة في الأجزاء المشتركة في العقار . وتحسب مرتبة الامتياز من يوم قيده وذلك طبقا لهكم المادة ٨٦٩ من القانون المدني .

٢٨٥ — (ج) وجوب قيد الاتحاد — جاء في المادة ٧٥ بند (أ) من القانون ١٩٧٧/٤٩ أن الوحدة المحلية المختصة تتولى قيد الاتحاد وبيان أسماء أعضائه وممثله القانوني . ولم ينص القانون فيما عدا ذلك على إلزام الملاك باتخاذ هذا القيد في أجل محدد أو بإجراء معين .

وقد أوجبت المادة ٣٤ من النظام النموذجي على الأمور المؤقت أن يطلب من الوحدة المحلية المختصة قيد الاتحاد ، وذلك خلال أسبوعين من تاريخ تعيينه . ويتضمن طلب القيد أوصاف العقار وأسماء الملاك وانحباطهم والبائع بالتقسيط أن وجد .

٢٨٦ — (د) وظيفة الاتحاد وشخصيته الاعتبارية — حددت المادة ٧٤ فقرة أولى من القانون ١٩٧٧/٤٩ وكذلك المادة ٨٦٣ مدني وظيفة اتحاد الملاك بأنها ضمان حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة بالعقار وحسن إدارتها . ويدخل في ذلك قبل كل شيء حفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها (المادة ٨٦٦/١ مدني) ، والتأمين ضد

الأخطار التي تهدد العقار أو الشركاء في جملتهم (المادة ٨٦٥) ، وله أن يأذن في اجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه ، وذلك على نفقة من يطلبه من الملاك وبما يضعه الاتحاد من شروط وما يفرضه من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة الشركاء (المادة ٨٦٥ ذاتها) ، كما يدخل في وظيفته منح القروض لأعضائه لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم (المادة ٨٦٩ مدنى) .

يبين من ذلك أن وظيفة الاتحاد أو أغراضه تشمل ادارة الأجزاء المشتركة والمحافظة عليها والتأمين ضد الأخطار التي تهدد العقار كله بما فيه تلك الأجزاء المشتركة ، وتجديد بعض أجزائه أو انشاء أجزاء جديدة سواء لتمليكها للأعضاء أو لاستغلالها بحيث تكفل موردا للاتحاد ينفق منه على ادارة العقار وصيانته وتحسينه (٦) .

وبدهى أن الاتحاد يحتاج في مباشرة وظيفته هذه أن تكون له موارد ينفق منها على أغراضه وممثل يتولى مباشرة نشاطه وتمثيله أمام القضاء حتى في مخاصمته الملاك الشركاء اذا اقتضى الأمر (٢/٨٦٦ مدنى) .

لذلك يتعين أن تثبت له الشخصية المعنوية ، شأنه في ذلك شأن أى جمعية ، لأنه لا يعدو أن يكون « جماعة ذات صفة دائمة مكونة من عدة أشخاص لغرض غير الحصول على ربح مادى » ، فتثبت له شخصية معنوية مستقلة عن شخصية ملاك الطبقات والشقق (٧) وتبعا لذلك تكون له ذمة مالية مستقلة .

ويختلف اتحاد الملاك عن الجمعية بوجه عام من حيث ثبوت

(٦) وقد أضافت المادة ٢/٨٦٢ مدنى الى ذلك بالنسبة الى الاتحادات الاختيارية التي كانت تقوم باتفاق جميع ملاك العقار الواحد أنه يجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو مشتراها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائها ، ولم يرد مثل هذا النص في القانون ١٩٧٧/٤٩ بالنسبة للاتحادات التي تقوم بين ملاك المبنى الواحد بقوة القانون .

الشخصية المعنوية له في أنه لا يلزم فيه ما يلزم في الجمعية من أن يكون لها نظام مكتوب ، ولا تتوقف شخصيته المعنوية على ما تتوقف عليه شخصية الجمعية من قيد في سجل الجمعيات ، وذلك نتيجة لأن اتحاد الملاك يقوم بقوة القانون لا باتفاق أعضائه كما هي حال الجمعيات ، ففتشاً لشخصيته المعنوية بمجرد توافر شروط قيامه ، لأنه يقوم بقوة القانون .

ويختلف الاتحاد عن الجمعية أيضاً في أنه لا يكون له مجلس إدارة يتولى اتخاذ القرارات بأغلبية أعضائه بل يتولى الاتحاد كله اتخاذ القرارات بأغلبية الملاك محسوبة على أساس الأنصبة ، وفي أن الجهة الإدارية لا تملك وقف قراراته ولا يملك وزير الشؤون الاجتماعية حله (٨) .

وتملك الوحدة المحلية المختصة دعوته الى الاجتماع لمباشرة أعماله بمجرد توافر شروط قيامه دون توقف على وضع نظام مكتوب له أو حتى على قيده وفقاً لما جاء في النبذة السابقة .

ويترتب على ذلك أن تثبت لاتحاد الملاك بقوة القانون بمجرد توافر شروط قيامه بميزات الشخص غير الملائمة لصفة الانسان الطبيعية ، فيكون له (أ) ذمة مالية مستقلة ، (ب) أهلية في الحدود التي يقرها القانون ، (ج) حق التقاضي ، (د) موطن مستقل ، (هـ) نائب يعبر عن ارادته (ويسميه القانون مأمور الاتحاد) .

٢٨٧ — (هـ) مباشرة الاتحاد أعماله — بمجرد توافر شروط قيام الاتحاد قانوناً ، وسواء تم قيده في سجل الوحدة المحلية أو لم يقيده ، فإن هذه الوحدة — بمجرد علمها بقيام اتحاد معين بقوة

(٧) في هذا المعنى السنيهوري في الوسيط ج ٨ ص ١٠٢٨ ، الصدة في حق الملكية ص ٢٨٧ ، العطار في تهليك الشقق والطبقات ص ٩٦ .
(٨) في هذا المعنى العطار في المرجع السابق ص ٩٦ هامش ٣ .

القانون — تقوم بدعوته الى الاجتماع لمباشرة أعماله وتعين له مأمورا مؤقتا الى أن يتم اختيار وتعيين مأمور وفقا للمادة ٨٦٦ مدنى (المادة ٧٥ من القانون) •

ويضع الاتحاد ، بأغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصباء ، نظامه الداخلى الذى أشارت الى ضرورة وضعه المادة ٣٥ من النظام النموذجى ، ثم يعقد الاتحاد اجتماعاته طبقا لنظامه الداخلى المومى اليه للنظر فيما يلزم لضمان حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة من العقار وهسن ادارتها ، وتكون قراراته فى هذا الشأن ملزمة لجميع الملاك وخلفهم •

وقد بينت المادتان ٨٦٥ و ٨٦٩ من القانون المدنى بعض الأعمال التى يباشرها اتحاد الملاك مما يدخل فى ضمن وظيفته سالفة الذكر ، وهى تشمل ما يلى :

١ — حفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها •

٢ — التأمين ضد الأخطار التى تهدد العقار أو الشركاء فى جملتهم •

٣ — الاذن فى اجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله أو بعضه على نفقة من يطلبه من الملاك وبالشروط التى يراها الاتحاد من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة سائر الشركاء •

٤ — تقرير تجديد البناء الذى هلك بسبب الحريق أو بأى سبب آخر ، وتخصيص ما قد يكون استحق من تعويض بسبب ذلك الهلاك لأعمال التجديد دون اخلال بحقوق أصحاب الديون المقيدة •

٥ — اقراض أحد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته قرضا مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعلى حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة من العقار •

٢٨٨ — (و) موارد الاتحاد — يحتاج الاتحاد الى موارد ينفق منها في أغراضه ، ومن أجل ذلك قلنا انه تكون له ذمة مالية مستقلة ، ولم يبين القانون هذه الموارد ، فتركها للأئحة التنفيذية وللنظام النموذجي . وقد نصت المادة ٢٥ من النظام النموذجي على أن تتكون الموارد المالية للاتحاد من :

١ — الاشتراكات التي يؤديها الأعضاء .

٢ — العائد الناتج عن الاستغلال المشروع للأجزاء المشتركة (كإيجار السطح لأقامة اعلان فيه ، أو مقابل اقامة اعلان في الحديقة ، أو ثمن بيع ثمار الحديقة ... الخ) .

٣ — التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو غيرهم .

٤ — ما تحدده الجمعية العمومية من موارد أخرى .

ونصت المادة ٢٦ على أن يمك مأمور الاتحاد دفترا يسجل إيرادات ومصرفات الاتحاد ، ويخضع هذا الدفتر لرقابة الجمعية العمومية للاتحاد والوحدة المحلية المختصة .

ونظرا لأن المادة ٨٦٩ مدني والمادة ٢٩ من النظام النموذجي تجيزان للاتحاد اقراض أعضائه الذين يعجزون عن الوفاء بالالتزامات التي يفرضها عليهم الاتحاد سواء ا لصيانة الأجزاء المشتركة أو لتجديدها الخ قرضا مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذي يملكه المقرض وعلى حصته الشائعة في الأجزاء المشتركة من العقار ، فان الاتحاد يستطيع الاقتراض باسمه لهذا الغرض من المصارف أو من هيئات الاسكان الحكومية ، ويعتبر القرض من الموارد التي يجوز له أن يلجأ اليها .

وبناء على ذلك يضاف الى موارد الاتحاد التي تقدم بيانها القروض التي يقترضها الاتحاد لحساب المقرضين من أعضائه وبضمانة ملكيتهم . وكذلك ايراد بعض الأجزاء المشتركة التي يقيمها الاتحاد ويستغلها لتنمية موارده ومساعدته على مواجهة نفقاته .

٢٨٩ — (ز) قروض الاتحاد للأعضاء وضمانها بامتياز على

أنصبتهم — تنص المادة ٨٦٩ مدنى على أن « كل قرض يمنحه الاتحاد أحد الشركاء لتمكيه من القيام بالتزاماته يكون مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعلى حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة من العقار — وتحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده » •

وقد تضمن النظام النموذجى فى المادة ٢٩ منه النص على أن « يجوز للجمعية العمومية للاتحاد أن تمنح قرضا لمن يعجز من الأعضاء عن دفع حصته فى نفقات تجديد العقار أو القيام بالتزاماته الناشئة عن اشتراكه فى ملكية الأجزاء المشتركة أو تلك الناشئة عن تلاصق ملكيته الخاصة بملكية غيره من الأعضاء ، وذلك لتمكيه من أداء هذه الالتزامات • ويكون هذا القرض مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعلى حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة فى العقار • وتحسب مرتبة الامتياز من يوم قيده وذلك طبقا لحكم المادة ٢٦٩ من القانون المدنى •

٢٩٠ — (ح) مأمور الاتحاد : تعيينه وعزله واختصاصاته وأجره

— تنص المادة ٨٦٦ مدنى على أن « يكون للاتحاد مأمور يتولى تنفيذ قراراته ويعين بالأغلبية المشار إليها فى المادة ٨٦٤ ، فان لم تتحقق تلك الأغلبية عين بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان المالك الآخرين بسماع أقوالهم • وعلى المأمور اذا اقتضى الحال أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ، وله أن يطالب كل ذى شأن بتنفيذ هذه الالتزامات • كل هذا ما لم يوجد نص فى نظام الاتحاد يخالفه — ويمثل المأمور الاتحاد أمام القضاء فى مخاصمة المالك اذا اقتضى الأمر » •

وتنص المادة ٨٦٧ مدنى على أن « أجر المأمور يحدده القرار أو الأمر الصادر بتعيينه • — ويجوز عزله بقرار تتوافر فيه الأغلبية المشار

اليها في المادة ٨٦٤ ، أو بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المقار بعد اعلان الشركاء لسماع أقوالهم في هذا العزل » .
وقد أحالت الى هذه الأحكام المادة ٧٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ حيث نصت على أن تتولى الوحدة المحلية المختصة تعيين مأمور مؤقت للاتحاد الى أن يتم اختياره أو تعيينه وفقا لأحكام القانون المدني ، وهي بذلك تشير الى اختيار المأمور بالأغلبية المشار اليها في المادة ٨٦٤ مدني ، وتشير عند عدم تحقق هذه الأغلبية الى تعيين المأمور بأمر يصدر من رئيس المحكمة وفقا لما نصت عليه المادة ٨٦٦ مدني .

وقد نصت المادة ٧٤/٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن يتضمن النظام النموذجي الذي يصدر به قرار من وزير الاسكان والتعمير ببيان أحوال استحقاق أجر مأمور الاتحاد وقواعد تحديده .

وتنص المادة ٢١ من النظام النموذجي على أن يعين المأمور بقرار من الجمعية العمومية ، ويجوز أن يتضمن قرار التعيين تحديد أجر له .
وتنتهي بتعيين الجمعية العمومية مأمور للاتحاد مهمة المأمور المؤقت المعين من قبل الوحدة المحلية المختصة .

وقد عينت المادة ٢٢ من النظام النموذجي اختصاصات المأمور بما يلي :

- ١ — قيد الاتحاد ما لم يكن سبق قيده .
- ٢ — تنفيذ قرارات الجمعية انعمومية .
- ٣ — الاشراف على أعمال الاتحاد في النواحي الإدارية والمالية .
- ٤ — الاشراف على أعمال البوابين والحراس وغيرهم من العاملين بالمقار .
- ٥ — اعداد ميزانية تقديرية للاتحاد تشمل تحديد أوجه الانفاق المطلوبة خلال السنة المالية ومصادر التمويل المقترحة .

٦ — اقتراح الاشتراكات الشهرية أو السنوية التي يؤديها أعضاء الاتحاد لمواجهة مصروفاته .

٧ — اعداد حساب ختامي في نهاية كل سنة مالية يبين فيه ما تم انفاقه من مصروفات الاتحاد وأوجه الانفاق .

٨ — تمثيل الاتحاد أمام الغير وأمام القضاء حتى في مخاصمة أى من الأعضاء وتنص المادة ٢٢ على أن للمأمور الاتحاد في الأحوال العاجلة أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها . ويعرض الأمر على الجمعية العمومية في أول اجتماع تال لإقرار ما تم .

وقيما يتعلق بعزل المأمور ، فإن المادة ٧٥ ج من القانون ١٩٧٧/٤٩ اذ أحالت على تعيين المأمور وفقا لأحكام القانون المدني تكون قد أحالت عليه أيضا ضمنا فيما يتعلق بعزله ، لأن الأصل أن من يملك التعيين يملك العزل ، ومتى انتهينا الى أنه يجوز تعيين المأمور بقرار من الجمعية العمومية بالأغلبية المنصوص عليها في المادة ٨٦٤ مدني أو بأمر المحكمة بالشروط التي نصت عليها المادة ٨٦٦ مدني ، فإنه يجوز أيضا عزله بقرار من الجمعية العمومية أو بأمر من المحكمة الابتدائية وبالشروط ذاتها .

٣٩١ — (ط) مراقبة قيام اتحادات الملاك والاشراف على أعمالها

— لأن اتحادات الملاك تقوم وفقا للقانون ١٩٧٧/٤٩ من تلقاء نفسها وبقوة القانون ، أى دون أى عمل ارادى من جانب الملاك ، ويلزم بحكم المادة ٣٤ من النظام النموذجى قيدها في الوحدة المحلية المختصة ، فقد خول القانون تلك الوحدة المحلية سلطة مراقبة قيام تلك الاتحادات والاشراف على أعمالها ، ونص في المادة ٧٥ منه على أن يكون للوحدة المحلية المذكورة على الأخص ما يلي :

(أ) قيد الاتحاد وبيان أسماء أعضائه وممثله القانوني .

(ب) دعوة الاتحاد الى الاجتماع لمباشرة أعماله .

(ج) تعيين مأمور مؤقت للاتحاد الى أن يتم اختياره أو تعيينه
وفقا لأحكام القانون المدني (٩) .

(د) منح المأمور كل أو بعض سلطات الاتحاد اذا قصر هذا
أو تراخى في القيام بواجباته (١٠) .

**٣٩٢ - توفيق أوضاع الاتحادات القائمة مع أحكام القانون
الجديد رقم ١٩٧٧/٤٩ -** تقدم أن القانون المدني كان ينص في المواد
٨٦٢ وما بعدها على جواز انشاء اتحادات للملاك الطبقات والشقق باتفاق
جميع ملاك المبنى الواحد ، وعلى أنه يجوز أن يوضع لكل اتحاد نظام
بموافقة جميع الأعضاء ، فاذا لم يتم وضع نظام بموافقتهم جميعا ،
تطبق أحكام القانون المدني فيما يتعلق بإدارة الأجزاء المشتركة .

ولأن القانون الجديد جعل قيام الاتحاد اجباريا متى جاوز عدد
شقق المبنى خمسا وعدد ملاكها خمسة ، وأوجب وضع نظام نموذجي
لجميع الاتحادات بقرار من وزير الاسكان والتعمير وتكملته بنظام
داخلي يحدد طريقة وشروط صحة اجتماعاته ، وقيد الاتحادات في
الوحدات المحلية الواقعة هي في نطاقها ، فقد أوجب القانون الجديد
على اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل به أن تعدل أوضاعها
بما يتفق مع أحكامه ، وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بقرار

(٩) راجع ما تقدم في نبذة ٣٨٨ .

(١٠) ذلك أن الاتحاد يبشر اختصاصاته بنفسه ويتخذ في شأنها
قراراته ثم يتولى المأمور تنفيذ هذه القرارات . فاذا قصر الاتحاد في واجباته
أو تراخى في القيام بها ، أى أنه لم يتخذ ما ينبغى من قرارات ليتولى المأمور
تنفيذها ، فالاتحاد نفسه يكون هو اللوم ، ولا لوم على المأمور ، فيجوز
للوحة المحلية المختصة أن تعالج الموقف بأن تمنح المأمور كل أو بعض
سلطات الاتحاد .

وزير الاسكان والتعمير الذى يضع النظام النموذجى لاتحادات ملاك العقارات •

وبما أن هذا القرار قد صدر برقم ١٠٩/١٩٧٩ بتاريخ ٢ أبريل ١٩٧٩ فان الاتحادات القائمة من قبل صدور القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ تعين عليها أن توفق أوضاعها طبقا له في ظرف الستة الشهور المحددة لذلك ، بأن تقيد نفسها في سجلات الوحدات المحلية وأن تقيد بالنظام النموذجى الذى صدر بالقرار الوزارى المشار اليه وأن تضع لنفسها نظاما داخليا مكمل لذلك النظام النموذجى •

٢٩٢ — قيام اتحادات الملاك في المباني المنشأة قبل صدور القانون ٤٩/١٩٧٧ والمملكة شققا أو طبقات — ولم يكثف القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ بأن يوجب على اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت بدء العمل به أن تعدل أوضاعها بما يتفق مع أحكامه خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه في المادة ٧٤ منه بل نص في الفقرة الأخيرة من هذه المادة على أن هذا الحكم يسرى أيضا على المباني القائمة عند بدء العمل به التى لم يتكون بها اتحادات ملاك والتى تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة ٧٣ لايجاب قيام اتحادات الملاك بها بقوة القانون • وبمقتضى هذا النص أصبح كل مبنى قديم أو جديد مملك شققا أو طبقات ويزيد عدد شققه أو طبقاته عن خمس وعدد ملاكه عن خمسة ، متعينا قيام اتحاد بين ملاكه بقوة القانون ، فيتعين على ملاكه بمقتضى المادة ٣٤ من النظام النموذجى المشار اليه أن يبادروا الى قيد الاتحاد لدى الوحدة المحلية التى يقع في نطاقها العقار ، وتتولى الوحدة المحلية المذكورة دعوة الاتحاد للاجتماع لمباشرة أعماله ، كما تتولى تعيين مأمور مؤقت للاتحاد أى أن يتم اختيار أو تعيين مأمور له وفقا لأحكام القانون المدنى •

خاتمة

في ختام هذا المجلد الثاني من الكتاب أود أن أكرر الإشارة الى ما سبق أن نوهت به في تقديمه من أنى انتظرت التشريع المرتقب بشأن تعديل احكام ايجار الامكن لاتنأوله في عرض الموضوعات الواردة في هذا المجلد ، ولما طال انتظاري حتى فرغت من طبع الكتاب كله اضطررت الى صرف النظر عن ذلك واقتصرت على تفول تلك الموضوعات ونفا للقوانين السارية حتى تاريخه .

وقد اشرت في ذلك التقديم الى خلاصة رأيي في علاج أزمة السكن بالرجوع التدريجي الى احكام القانون المدني باعقباره الشريعة العامة في شئون المعاملات .

اما وقد تم طبع هذا المجلد دون أن يصدر ذلك التشريع المرتقب ، فلا يسعني الا الإشارة الى رأيي في ثلاث من المسائل التي وردت في مشروع القانون المنتظر المقدم من وزارة الاسكان بعد أن كان لي شرف المشاركة في دراسته ومناقشتو في اللجان التي شكلت لذلك ، وهي مسائل في غاية الاهمية العملية ، وقد ازدحت بها ساحات المحاكم ، ومن الخير أن يراعى في النصوص التي يتم بها التعديل التقليل من عدد القضايا بقدر الامكان حتى تتخلص المحاكم من عبئها الثقيل وتتفرغ للفصل فيما يبقى لها من قضايا .

واولى هذه المسائل زيادة الاجرة بنسبة معينة من القيمة الاجارية السارية « دون ملحقاتها » .

ويلاحظ على ذلك تعدد الملحقات وزيادة أغلبها في فترات متتالية زيادات عدة ، وأن العمل جرى على أن تضاف الملحقات بمجرد فرضها أو زيادتها على القيمة الاجارية وأن يعطى المالك المستأجر ايصالا واحدا بجلة الاجرة وملحقاتها ، مثل مقابل اجر البواب وأجر حارس المصعد واستهلاك المياه ونور السلم واستهلاك المصعد للتيار الكهربائي وصيانة

المصعد واستهلاك طلبات المياه وصيانتها الخ . . اذ من الراهق ان يكلف المؤجر بأن يكتب في كل ايسال يعطيه لكل مستأجر في كل شهر بياناً مفصلاً بالقيمة الاجارية وما طراً عليها من زيادات وفقاً للقانون ١٣٦ سنة ١٩٨١ وبكل من الملحقات المختلفة مقدمة الذكر . فاذا قرر قانون جديد زيادة القيمة الاجارية بنسبة معينة من الاجرة دون ملحقاتها ، فإن ذلك سيطلب بالضرورة مراجعة الحسابات السابقة لسنتين طويلة ، واستبعاد جميع ملحقات الاجرة التي تقرر في تواريخ سابقة ومتتالية للرجوع الى القيمة الاجارية الاصلية دون ملحقاتها . والغالب أن يثير كل من هذه الملحقات نزاعاً بين المالك والمستأجر ، وسيترتب على ذلك كثرة هائلة في عدد القضايا التي ترفع بشأنها ، فضلاً عن صعوبة اثبات فيها بعد مرور سنوات طويلة على فرض هذه الملحقات او على كل تغيير ادخل عليها . ويكفي أن تضرب مثلاً على ذلك قيمة استهلاك المياه ، فقد زادت خمس زيادات دورية في خلال الخمس السنوات الاخيرة (١٩٨٧/١٩٩٢) ، وكذلك ثمن استهلاك الكهرباء فقد زيد أكثر من مرة في السنة الواحدة ، فضلاً عن الزيادات المتتالية في أجر حارس المبنى وعامل المصعد ، واشتراك الصيانة لكل من المصعد وطلبات المياه الخ ، فتقاديا للنزاعات وكثرة القضايا في هذا الشأن نقترح أن تكون الزيادة بنسبة معينة بما دفعه المستأجر في الشهر السابق مباشرة على تاريخ صدور القانون الجديد . واذا كان في ذلك تحيل للمستأجر بزيادة في الاجرة بنسبة أكثر من التي كان المشرع يقصدها ، فإن مما يشفع في ذلك الرغبة في تيسير المحاسبات وتنادي الاعداد الهائلة من القضايا التي ترفع بشأن حساب تلك الملحقات ، فضلاً عن أنه من ناحية العدالة يمكن تبرير ذلك بأن المالك قد قاسى ظلماً فاحشاً بسبب تجميد الاجرة سنوات طويلة قد بلغت في أكثر الاحوال بين الثلاثين والخمسة والاربعين سنة ، فلا يذكر الى جانب هذا الظلم ما سيتحمله المستأجر بسبب حساب نسبة الزيادة الجديدة الى مجموع الاجرة وملحقاتها السارية وقت صدور القانون الجديد .

والمسألة الثانية مسألة اقتطاع جزء من هذه الزيادة لحساب مصروفات الصيانة وجعله امانة طرف المالك يتفق منه ويؤدى عنه حساباً ، وهذا أيضاً من شأنه أن يثير الخلاف والنزاعات بين المستأجرين والملاك ، بل أنه قد يعرض هؤلاء الاخيرين لعقوبة الحبس المقررة لجريمة تبديد الامانة . ويحسن أن تفرض نسبة زيادة خاصة بمصروفات الصيانة ، وأن يسند تحصيلها والاتفاق منها الى رئيس اتحساد الملاك ان وجد ، والا فالى احد شاغلي المبنى يعينه المالك لذلك بموافقة اغلبية الشاغلين . فإن لم تتوافر هذه الاغلبية فيكون تعيينه بناء على طلب المالك

بحكم من قاضي الامور المستعجلة . فان لم تكف نسبة الزيادة المقررة قانونا لهذا الغرض ، فيجوز للشخص المعين لتولى الصيانة سواء اكان تعيينه من قبل المالك بموافقة اغلبيه الشاغلين ام كان بحكم من قاضي الامور المستعجلة ، ان يستصدر من هذا القاضي حكما برفع تلك النسبة الى القدر الذى يغطى مصروفات الصيانة .

والمسألة الثالثة هي مسألة امتداد العقد بعد موت المستأجر او تركه العين المؤجرة لصالح المقيمين معه اقامة مستقرة . فان حكم المادة ٢٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ قد اسيء استعماله فى العمل ، وقد ادى وفقا لقضاء محكمة النقض الحديث الى التوسع كثيرا فى حق الاستمرار فى عقد الايجار بعد موت المستأجر او تركه العين توسعا وصل الى حد اجازته الاستمرار فى عقد الايجار ليس فقط لمن كان يقيم مع المستأجر وقت موته او تركه العين بالشروط التى نصت عليها المادة ٢٩ ، بل اجاز هذا القضاء ذلك ايضا لمن كان يقيم اقامة مستقرة مع من ثبت له الحق فى الانتفاع بتلك المادة (نقض مدنى ٢١ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٥٧٨ — ١٠٩) . وقد ادى ذلك الى استمرار عقد الايجار الى عدة اجيال كالوقوف ، وازدحت المحاكم بالقضايا المتعلقة بتطبيق المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ . ومن الخير وضع حد لتطبيق رد هذا الحكم وتقييده وقصره على من كانوا يقيمون مع المستأجر الاصلى حتى موته او تركه العين المؤجرة ، فيعدل النص كالاتى : مع عدم الاخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون لا ينتهى عقد الايجار بوفاة المستأجر او تركه العين اذا بقى فيها زوجه او أحد اولاده او أحد والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك . وفيما عدا هؤلاء يشترط لاستمرار عقد الايجار اقامتهم معه فى المسكن منذ بدء الاجارة وحتى وفاته او تركه المسكن » .

والله ولى التوفيق ،،،

الفرش

رقم
الصفحة الهامش

الموضوع

رقم
البند

الفصل الأول

في الامتداد القانوني وأسباب الاخلاء

المبحث الأول

عدم وفاء المستأجر بالاجرة

١٧٤ (١) ما يشترط في جواز طلب الاخلاء بسبب

عدم وفاء المستأجر بالاجرة ١

الشرط الأول : وجود اجرة مستحقة غير

منازعة فيها ٢

سريان احكام القواعد العامة على العلاقات

غير التجارية مثل علاقة العمل ٣

مواعيد دفع الاجرة وملحقاتها . تخلف

المستأجر عن سداد قية استهلاك المياه ،

ورسم النظافة ، واعباء الترميم والصيانة ،

ومصروفات ازالة مخلفات الصرف

الصحي ، وتوصيلة الانارة ٤

تشمل الاجرة كل ملحقاتها ٥

منازعة المستأجر في الاجرة ٦

تنزع المستأجر بعدم قيام المؤجر

بالاصلاحات الواجبة عليه وجبسه الاجرة

تنزع المستأجر بسبب قانوني يسوغ له

الامتناع عن دفعها ١٨

دعوى اخلاء مستأجرين متعددين ووجوب

رقم الصفحة الهامش	رقم	الموضوع	رقم التبئة
٤٣ مكرر ٢٠	٢٠	استظهار الحكم للتأخر لكل منهم على حدة	
٢١	٢١	امتناع المؤجر عن تسلم الإجرة ووسيلة	
		المستأجر للتغلب على هذا الامتناع . . .	
٢٣	٢٧	وجوب اتباع المستأجر اجراءات المادة	
		من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لتبرا نتمته من الاجرة	
٢٤	٢٣	وجوب الاعتماد في ذلك بقوانين هيئة	
		البريد ولوائحها	
		١٧٦ الشرط الثاني : تكليف المؤجر المستأجر بدفع	
٢٥	٢٥	الأجرة المستحقة	
		التكليف بالوفاء شرط اساسي لقبول	
٤٦، ٤٦ م ٢٥	٢٥	دعوى الاخلاء بسبب التأخر في الأجرة	
٤٧، ٤٧ م ٢٦	٢٦	عدم قبول دعوى الاخلاء لبطلان التكليف	
		الشرط الفاسخ الصريح لا يغنى عن التكليف	
٤٩، ٤٩ م ٢٧	٢٧	بالوفاء	
	٢٨	التكليف بالاخلاء لا يغنى عن التكليف بالوفاء	
		التكليف بالوفاء ليس شرطا لقبول دعوى	
٥١ مكرر ٢٨	٢٨	اخلاء المفروش	
		التكليف بالوفاء يتم بأحد طريقتين :	
		اما اعلان على يد محضر	
٥٢ ٢٩	٢٩	واما بكتاب مصحوب بعلم وصول دون	
٥٤، ٥٣، ٥٢		مظروف	
٥٧، ٥٦، ٥٥			
٥٨، ٥٧			
٦٠، ٥٩ ٣٤	٣٤	رفض المستأجر تسلم خطاب التكليف . .	
	٣٦	التكليف بالوفاء وجوازه باجراء اقوى . .	
		التكليف بالوفاء يجب أن يصدر من المؤجر أو	
	٣٧	من حل محله ولو لم يكن مالكا المين المؤجرة	
		التكليف بالوفاء يجب أن يوجه الى المستأجر	
٣٩	٣٩	والى جميع المستأجرين أن تعمدوا . . .	
		التكليف بالوفاء في حالة تأجير المستأجر	
٤١	٤١	المين المؤجرة من باطنه	

رقم الصفحة الهامش	الموضوع	رقم النبذة
----------------------	---------	---------------

	التكليف بالوفاء ووجوب تضمينه الاجرة	
٤٣	المستحقة المتأخرة ، والعين المؤجرة . . .	
٤٤	شمول الاجرة المستحقة للضرائب والرسوم	
	وجوب استئصال المبالغ المدفوعة	
	والمعروضة قانونا والمودعة رسميا من الاجرة	
٤٥	المستحقة	
	الاجرة التي يعتقد المؤجر انها مستحقة في	
٤٧	ذمة المستأجر	
	عدم التكليف أو بطلانه أو النزول عنه يترتب	
٤٨	عليه عدم قبول دعوى الاخلاء	
	تأخر المستأجر في مدة تالية يوجب اعادة	
٤٩	اعذاره قبل رفع دعوى الاخلاء	
	استحقاق اجرة أثناء سير الدعوى لا يوجب	
٤٩ مكرر	اعادة تكليف المستأجر بالوفاء بها	
	استنفاد التكليف بالوفاء في الدعوى	
	المستعجلة المرفوضة اثره ووجوب التكليف	
	بالوفاء في دعوى لاحقة مؤسمة على	
٥٠	التشريع الاستثنائي	
	١٧٧ الشرط الثالث : انقضاء خمسة عشر يوما من	
٩٠	وقت التكليف دون وفاء	
٩١	صور وفاء المستأجر الاجرة	
	دعوى الاخلاء غير مقبولة قبل انقضاء	
٥٦	مدة الخمسة عشر يوما المذكورة	
	الاعتداد بورقة التكليف الاخيرة عند	
	تعدد أوراق التكليف بالوفاء ، في قبول	
٥٧	دعوى الاخلاء	
٥٨	١٧٨ (ب) طلب الاخلاء	
	استثناء العين المؤجرة الواقعة بمحافظات	
	بور سعيد والاسماعيلية والسويس	

رقم التيقة	الموضوع	رقم الصفحة الهامش
	هذه الرخصة مقررة المؤجر بقطع النظر	
	عن كونه مالكا	٥٩ ١١٢٤/١١١
	عند تعدد المؤجرين يتمين أن يكون طلب	
	الاخلاء منهم جميعا أو من اصحاب اقلية	
١١٣	الانصب في العين المؤجرة	
٦٠	المقصود بالاجرة المستحقة في هذا الصدد	
٦١	توانى المؤجر في رفع دعوى الاخلاء	
٦٢	الحكمة المختصة بطلب الاخلاء	
	ثبوت صفة المؤجر وقت استحقاق الاجرة	
٦٣	المتأخرة	
١٧٩ (ج)	ثبوت الحق في الاخلاء وسلطة المحكمة في	
٦٤	الحكم به	
	قيام المستأجر بإداء الاجرة قبل قفل باب	
٦٧	المرافعة في الدعوى	
	المقصود بالاجرة المستحقة لتوقى الحكم	
٦٧	بالاخلاء	
	نص المادة ١/٣١ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧	
٧٠	نص أمر مستحدث	
٧١	المقصود بقفل باب المرافعة	
٧٤	الايذاء الذي لا ينبع من الحكم بالاخلاء .	
	الحكم بالاخلاء يتضمن الحكم بالفسخ	
١٣٥٤/١٣٥	ويستتبع حتما الحكم بالتسليم	٧٥
	سلطة المحكمة في امهال المدين (م ٢/٣٤٦)	
١٣٦	مدنى (.	٧٦
	اتساع دعوى الاخلاء لطلب ما يستحق من	
٧٧	الاجرة لغاية الاخلاء	
	الحكم المستعجل بالطرد لا تكون له حجية	
٧٧	أمام محكمة الموضوع	

- ١٧٩ مكرر — تكرار تأخر المستاجر في وفاء الأجرة
يمنع جواز توقيه الاخلاء بوفاتها بعد
رفع دعوى الاخلاء عليه ٧٨
- ٧٩ مبررات التأخير وسلطة المحكمة في تقديرها
كيفية ثبوت تكرار الامتناع أو التأخير في
سداد الأجرة ٨٢
- ٨٢ طلب الاخلاء للتكرار في التأخر يعتبر سببا
للاخلاء متميزا عن طلب الاخلاء للتأخير في
وفاء الأجرة ٨٩
- ١٨٠ استثناء وتيسيرات مؤقتة لصالح سكان محافظات
بور سعيد والاسماعيلية والسويس . . . ٩١ ١٥٤هـ ص ٩٥
- ١٨١ هل يختص القضاء المستعجل بالحكم بطرد
المستاجر في حالة تضرع العقد شرطا
فاسخا صريحا متعلقا بالتأخير في وفاء
الأجرة ؟ ٩٥
- ثبوت تخلف المستاجر عن الوفاء بالأجرة ممسحة
بالزيادة أو النقصان طبقا لما تنص عليه
قوانين ايجار الامكن ١١٨
- قبض المؤجر الأجرة عن الشهر لاحقة الحكم
المستعجل بالطرد ١١٩

المبحث الثاني

التأجير من الباطن أو النزول عن الايجار

أو ترك العين للغير دون ان كاتبي من المالك

- ١٨٢ النص على هذه الحالة وحكمته وعدم سرياته على
الماضي ١٢٠
- ١٨٢ المقصود بالتأجير من الباطن والنزول عن الايجار
وبترك العين ١٢٥ ١٦

رقم الصفحة الهامش	الموضوع	رقم التبذة
----------------------	---------	---------------

- عذا الحظر على المستأجر يسرى على الحارس
 ١٣٢ القضائي
 عدم سريان هذا الحظر على الاياكن المؤجرة أصلا
 ١٣٤ للتوسعات العامة بعد الفائها
- ١٨٤ حالات اشراك المستأجر غيره في الانتفاع بالمعين
 ١٣٥ المؤجرة
 ١ - المشاركون في سكنى العين المؤجرة منذ بدء
 ١٣٦ الاجارة
 ٢ - حالة الايواء أو الاستضافة ١٣٦
 ٢ - ترك المستأجر العين الى آخر دون ابرام أى
 ١٣٧ اتفاق معه على ذلك
 ٤ - تعلقد المستأجر مع آخر بتحويله الانتفاع
 بالمعين المؤجرة لقاء أجر معين أو تنازله عن
 حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الايجار
 مقابل ثمن أو دون ثمن ١٣٨
- ١٨٥ معيار التفرقة بين التاجير من الباطن أو النزول
 عن الايجار والحالات الاخرى ١٣٩
- ١٨٦ المساكنة وتأسيسها على فكرة النيابة الضمنية أو
 الاشتراط الضمنى لصالح الغير واطراح
 محكمة النقض هذه الفكرة في احكامها الحديثة
 ١٤١ بالرغم من عرف اقرت محكمة النقض نفسها بوجوده
 ٣١ ١٤٢ تكيلة فكرة النيابة الضمنية بفكرة الايثتراط
 الضمنى لمصلحة الغير ١٤٥
 فكرة النيابة بالنسبة لافراد اسرة المستأجر ومن
 يرى التكفل بهم شريطة اقامتهم معه عند
 بدء الاجارة ١٤٨
 زوجة المستأجر الذى ساكنته منذ ابرام الايجار
 ١٥٠ والتى طلقها عند الترك أو بعده
 ادخال المستأجر شريكا معه في المحل التجارى
 المؤجر له لا يعد تنازلا أو تخليا شريطة أن
 ١٥٢ تكون الشركة حقيقية

- اشراك المستأجر شخصا آخر معه في المحل
١٥٤ التجاري لا يعتبر تأجيرا من الباطن . . .
تخارج المستأجر من الشركة يتعين معه ان
١٥٧ يعود الى الافراد بمنفعة العين المؤجرة
الشركة ولو كانت حقيقية لا تخول الشريك بعد
١٦١ انتهاء الشركة اى حق في ايجار العين . . .
بقاء المستأجر في الشركة حتى وفاته يجيز لشريكه
١٦١ التمسك بامتداد العقد اليه
انسحاب المستأجر الاصلى من الشركة التى انشأها
في العين المؤجرة برضا المؤجر او بطله بها
وسكوته عليها يترتب عليه طول الشركة
١٦٢ محله في الاجارة
وجوب حصول المسلكة منذ بدء الاجارة
واستمرارها دون انقطاع حتى يكون
١٦٢ لصاحبها صفة المستأجر الاصلى
ليس لورثة المستأجر الغير مقيمين معه عند وفاته
١٦٣ الحق في الاقامة بالعين المؤجرة
زواج الابن او توظيفه في جهة اخرى واستقلاله
١٦٣ بمسكن آخر ينهى العلاقة الاجارية
سفر الابن في بعثة علمية في الخارج او
التحاقه بالقوات المسلحة او عمله في أماكن
١٦٣ نائية لا يفيد الترك
تقطع المسلكة والاستقلال بسكن آخر على وجه
١٦٤ الاستقرار ينهى العلاقة الاجارية
اقامة الابنة في منزل مستقل مع زوجها يعتبر تركا
١٦٤ للعين المؤجرة الى والدها
ترك الزوج الشقة سكنه الى مطلته واولادها منه
واستقلاله بسكن آخر خاص به يفقده حق
١٦٥ التمسك باجارة تلك الشقة
اقرار الزوج ترك العين الى مطلته واولادها منه
١٦٥ بشرط فاسخ هو شرط زواجها من آخر
وتقوع الطلاق وتعذر الاتفاق بين المطلقين على من

رقم التيبة	الموضوع	رقم الصفحة الهامس
	يحتفظ منها بإجارة الشقة التي كانت مسكنا	
١٦٦	للزوجية	
١٦٧	ليس للزوجة بعد ثبوت طلاقها من المستأجر سند	٦٤
١٦٨	للبقاء في العين التي يستأجرها	
	من يحق له من الزوجين المطلقين الاستمرار في	
	اجارة الشقة منزل الزوجية	
	تعليمات النائب العام بشأن ما يثور من منازعة	
	حول مسكن الزوجية تطبيقا للقرار بقانون	
	٤٤ لسنة ١٩٧٩ بتعديل بعض أحكام قوانين	
١٦٩	الاحوال الشخصية	
	حضانة الصغار بناء على الاذن المخول للقاضي في	
	ان يبقى الصغار في حضانة والقتهم بعد	
١٧٠	سن الحضانة القانونية	
	عدم دستورية القرار بقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٩	
١٧٢	لعلم مندرج بموافقة مجلس الشعب	
	مدرور القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ بتعديل	
١٧٢	بعض أحكام قوانين الاحوال الشخصية	
	طلب الزوج استرداد الشقة التي تركها لطلقاته	
١٧٣	الى حين انتهاء حضانتها لابنته	٦٤ مكرره
١٧٧	الايواء او الاستضافة	
١٧٨	التأجير من الباطن والايواء او الاستضافة للاغلوب	٧١، ٧٠، ٦٩
١٨٠	الاقامة التي على سبيل التسامح	
١٨١	الاقامة التي على سبيل الضيافة	
	اقامة الزوج مع زوجته المستأجرة هو من قبيل	
	الايواء او الاستضافة ولا يتمارض مع	
١٨٣	قوانين الاحوال الشخصية	٨٠، ٨٠ مكرر
		٨٤ مكرر
١٨٥	شروط الايواء الذي لا يعد تأجيروا من الباطن	
	الضيف المساهم في تكاليف الميثة وعدم اعتباره	
١٨٩	مستأجرا من الباطن	
	الفصل في كون الاقامة على سبيل الايواء أو	
١٩١	الاستضافة هو من حلاطة محكمة الموضوع	

رقم القيضة	الموضوع	رقم الصفحة الهامش
	ترك المستأجر العين المؤجرة الى آخر . . .	١٩٢
	الترك بمعناه القانوني	١٩٥
	التعبير عن ارادة الترك يجوز ان يكون صريحا	
	أو ضمنا	١٩٧
	مفادرة البلاد ولو نهائيا لا تعد بذاتها تركا . .	١٩٧ ١٩٢ مكرر
	هجرة المصرى الى الخارج لا تفيد حتما تركه العين	١٩٨ ١٩٢ مكرر
	واقعة الترك وعدمه مسألة واقعية تستقل	
	بتقديره محكمة الموضوع	١٩٩ ١٩٣ مكرر
		١٩٣ مكرر
	حق الاستمرار فى الاجارة بعد ترك المستأجر للعين	
	وشروطه	٢٠٠
	التأجير من الباطن الوقتى فى المصايف أو المشفى	٢٠٢
	استثناء المصايف والمشفى التى يصدر بتحديددها	
	قرار من وزير الاسكان والمرافق من القيود	
	المفروضة على تأجير الامكن مفروضة . .	٢٠٣
	التأجير مفروضا بناء على هذه الرخصة يختلف	
	عن الاذن للمستأجر من جانب المالك	
	بالتأجير من الباطن	٢٠٤ ١٢٤
	١٩٠ مانا يشترط فى التأجير من الباطن الذى يعتبر	
	سببا يخول المالك طلب الاخلاء	٢٠٤
	الترخيص بالتأجير من الباطن يجب فى جميع	
	الاحوال ان يكون حقيقيا وليس صوريا	٢٠٧
	الاذن للمستأجر بتأجير جزء من العين للغير	
	لا يفيد اجازة لتأجيرها من الباطن بأكملها	٢٠٩
	الترخيص بالتأجير من الباطن ينتهى بانقضاء مدة	
	الاجارة الاصليه	٢٠٩
	لا يجوز اثبات الترخيص بالتأجير من الباطن بغير	
	الكتابة ويقوم مقامها الاقرار أو اليمين	٢١٠
	الترخيص الضمنى بالتأجير من الباطن ، . .	٢١١
	قبض المالك الاجرة من المستأجر من الباطن مباشرة	
	وبغير تحفظ	٢١٥

رقم
الصفحة الهامش

الموضوع

رقم
النبذة

- مغادرة المستأجر الأصلي الديار المصرية
ولو نهائيا وانحصار الجنسية المصرية عنه
لا اثر له في نفاذ الاجارة من الباطن في حق
المالك متى ثبت ترخيصه للمستأجر في
- ٢١٦ التأجير من الباطن
سريان الترخيص للمستأجر بالتأجير من الباطن
- ٢١٧ في حق المالك الجديد
المستأجر من الباطن الذي يؤجر من بطلنه . . .
- ٢١٧ صاحب حق الادارة في العين المملوكة على الشيوع
هو الذي يصدر الترخيص الكتابي بالتأجير
من الباطن أو بالنزول عن الايجار . . .
- ٢١٨ ليس للمؤجر الذي رخص للمستأجر بالتأجير من
الباطن أو النزول عن الايجار أن يرجع في
هذا الترخيص
- ٢١٩ ١٩٠م النزول الضمني عن الشرط المانع من التأجير من
الباطن
- ٢٢٠ جواز النزول الضمني عن الشرط المانع
- ٢٢٠ جواز النزول الضمني عن الحق في طلب الاخلاء
- ١٩١ استثناءات من حظر التأجير من الباطن أو النزول
عن الايجار أو ترك العين المؤجرة
- ٢٢٠ ١ — حالة تبادل المستأجرين المساكن المؤجرة لهم
دون موافقة الملاك .
ب — حالة وفاة المستأجر أو تركه العين ووجود
اقارب يقيمون معه وقت الوفاة أو الترك .
ج — حالة المستأجر المواطن المقيم مؤقتا بالخارج
ويؤجر من بطلنه العين الى أن يعود من
الخارج .
د — حالة المستأجر لمكان يزاول فيه مهنة حرة
أو حرفة غير مثقلة للراحة أو مضرة بالصحة
إذا أجر جزءا منه الى من يمارس مهنة أو
حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته
- ٢٢١

رقم النيذة	الموضوع	رقم الصفحة الهامش
	ه — حالة المستأجر الذي يؤجر من بلطنه مغروشا المكان المؤجر اليه في الحالات وبالشروط المبينة بالمادتين ٣٩/١، ٤٠ ، من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	راجع نيذة ٢٢٤ وما بعدها
	و — حالة مستأجر المكان الواقع في أحد المصايف أو المشاتي	٢٢٢
	ز — حالة صاحب المنشأة الطبية اذا تنازل هو أو ورثته من بعده الى طبيب مرخص له بزاولة المهنة	٢٢٢
	وحالة الامكن المؤجرة لزاولة مهنة الصيدلة وحالة الامكن المؤجرة مكاتب للمحامين	٢٢٣ ٢٢٣
	ح — استثناءات أخرى نص عليها في قوانين خاصة أو في القانون المدني	٢٢٤
	١٩٢ استثناء خاص بالمهجرين من محافظات القناة بسبب العدوان الاسرائيلي	٢٢٤
	اشترط ان يكون عقد المستأجر الاصلى صحيحا ، وقائما ، وان يوجد عقد ايجار من الباطن أو تنازل عن الايجار صادر من هذا المستأجر الى المهجر	٢٢٦ ١٢٥ مكررة
	هذه الميزة للمهجر لا تسقط اذا تواجد بمكان آخر على سبيل الاستضافة أو الايواء	٢٢٦ ٢٥ مكررة
	ولا تسقط لجرد مضي فترة زمنية من تاريخ تهجير للقاهرة	٢٢٧
	اثبات صفة التهجر بكافة طرق الاثبات وهي من مسائل الواقع	٢٢٧ ١٢٥ مكررة
	وقف تنفيذ الاحكام الصادرة قبل صدور قانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ باخلاء المهجرين والتي لم تنفذ حتى تاريخ صدوره وذلك حتى ازالة آثار العدوان	٢٢٨ ١٢٥ مكررة

رقم
الصفحة الهامشي

الموضوع

رقم
التبذة

- ١٩٢ الشروط التي يجب توافرها في كل فريق من
فريقي المهجرين ٢٣١
- الاول : أن يكون ثمة مستأجر بموجب عقد إيجار
صحيح وقائم ٢٣١
- الثاني : أن يوجد عقد تنازل أو تأجير من الباطن
صادر من المستأجر الى شخص مهجر أو
ترك للمعين المؤجرة منه للمهجر بقصد التظلي
عنها نهائيا ٢٣٣
- الثالث : أن يكون المتنازل اليه أو المستأجر من
الباطن أو المتروك له من المهجرين من
محافظات بور سعيد والاسماعيلية
والسويس وسيناء ٢٣٣
- ثبوت صفة المهجر ببطاقة التهجير الصادرة من
السلطات المختصة فحسب ٢٣٣ ١٣٤٤
- عدول محكمة النقض عن هذا الرأي الى أن
المشرع لم يتطلب اثبات التهجر بطريق معين
وأنه يجوز للمحكمة استخلاصه بأي طريق
من طرق الإثبات ٢٣٦
- المهجر يستنفذ صفته باستقراره على وجه اليقين
في سكن معين عقب تهجره ٢٣٩
- المهجر المتنازل اليه لا يجوز له أن يتنازل بدوره
ولو الى مهجر آخر ٢٤٠
- هذا الاستثناء يسرى على كافة الاماكن المعدة
للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ٢٤٠ ١٤٠
- عدم سريان هذا الاستثناء على الاماكن المفروثة
٢٤١
- ١٩٢ ما يترتب على ثبوت للتهجير من الباطن الى مهجر
(أ) في الحالات التي لم يصدر فيها حتى بدء
العمل بالقانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ حكم
بالإخلاء أو الطرد واجب التنفيذ ٢٤٢
- ١٩٣ (ب) في حالات للتهجير التي صدر في شأنها حكم
بالطرد أو الإخلاء قابل للتنفيذ الجبري قبل
صدور القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ ٢٤٤
- ١٩٤ توقيت وقف تنفيذ أحكام الطرد أو الإخلاء الصادرة

رقم
الصفحة الهامش

المؤسسوع

رقم
التيبة

- ٢٢٤ ضد المجرمين قبل صدور القانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ وانتفاء العمل به بزوال آثار العدوان القانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠. إذ نص على أن يعمل بوقف تنفيذ الأحكام المذكورة حتى إزالة آثار العدوان ، قد صار ملغيا من تلقاء ذاته بمجرد زوال العدوان الاسرائيلي دون حاجة الى صدور قانون جديد بالغائه ٢٤٥ قرار وزير المالية رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٨ بتحديد تاريخ ازالة آثار العدوان بالنسبة للضرائب العقارية ٢٤٧ محكمة النقض ذهبت الى ان زوال آثار العدوان يتحقق فعلا وواقعا اذا عاد المجرر الى موطنه الذي هجر منه واستقر فيه نهائيا فتحسر عنه صفة المجرر ولا يتمتع بالحماية المقررة بالقانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل ٢٤٩ ١٤٦ مكرر رأي محكمة النقض في أحدث أحكامها بالنسبة لزوال آثار العدوان ٢٥١ ١٤٦ مكرر
- ١٩٤م (ب) الاستثناء الخاص بالنزول عن الإيجار في حالة بيع الجذك ٢٥١
- المادة ٥٩٤ فقرة ثمانية من القانون المدني ٢٥٢ ١٥١، ١٥٠، ١٦٧ هذا الاستثناء تقرر لاعتبارات تتعلق بمصلحة عامة تتعلق بالنظام العام ولا يجوز الاتفاق سلفا على إسقاط حق المستأجر في التمسك به ٢٥٥ بيان مفهوم المادة ٥٩٤/٢ مخني وتحديد الحالة التي ينطبق فيها حكمها ٢٥٨ نزول المؤجر عن الشرط المانع من التنازل أو التأجير من الباطن ٢٥٩ الكتابة في هذه الحالة تكون مشترطة للاتقيات لا لصحة النزول عن الشرط ٢٥٩

رقم الشيء	الموضوع	رقم الصفحة الهامش
١٦٠	المقصود بنص المادة ٢/٥٩٤ مدنى ومجال تطبيقه	
٢٦١	فقد حق الإيجار ذاتيته وانتمائه في المتجر أو المصنع	
٢٦١	استفادة ذلك من نصوص القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ ببيع المحال التجارية ورهنها	
٢٦٤	استفادة ذلك من تأييد القانون المقارن	
٢٦٥	انتماء حق الإيجار في المتجر أو المصنع المنشأ برضا المؤجر يتعلق بالنظام العام	
٢٦٦	الحالة التى يتقيد فيها المستأجر بالشرط المانع	
٢٦٧	تحديد مجال تطبيق نص المادة ٢/٥٩٤ مدنى	
٢٦٨	استفادة ذلك من نص المادة ٢/٥٩٤ مدنى	
٢٦٨	ومن أصله التاريخى	
٢٦٨	الحالة التى يحتاج فيها المستأجر الى الاستناد لنص المادة ٢/٥٩٤ مدنى لاتخاذ بيع متجره فى حق المؤجر رغم شرط حظر النزول عن الإيجار	
٢٧١	١٩٦ شروط هذا الاستثناء	
٢٧١	إضافة محكمة النقض شرطا آخر لصحة بيع الجندك وفقا للمادة ٢/٥٩٤ مدنى هو أن يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط المستأجر هو المكلف أصلا بإثبات توافر شروط بيع الجندك	
٢٧٨	١٩٧ عن الشرط الاول	
٢٧٨	المقومات المعنوية للمكان هى التى تميز الجندك لا يلزم أن يحرر بيع الجندك كتابة	
٢٧٩	اشتراط محكمة النقض ثبوت الصفة التجارية للنشاط الذى يزاول فى العين وقت اتمام بيع الجندك ، ومؤدى ذلك عدم تطبيق المادة ٢/٥٩٤ مدنى على نشاطات الحرفيين وأرباب المهن الحرة وغير التجارية	
٢٨٥	لا يسرى حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى إلا على العقار	

رقم الفتحة	الموضوع	رقم الصفحة الهامش
٢٩٠	الكائن به المتجر فلا يمتد الى المكان الملحق به الفصل في اعتبار المكان المؤجر جدكا يخضع للقواعد العامة ولا يعمد من المنازعات	
٢٩٠	الإيجارية	
٢٩١	اشتراط أن يكون المحل التجارى مملوكا لمستاجر العين التى انشئ فيها	
٢٩١	تكيف موضوع التعاقد بأنه منشأة تجارية أو صناعية يعتبر مسألة قانونية تخضع لرقابة محكمة النقض	
٢٩٢	١٩٨ وعن الشرط الثانى	
٢٩٤	وجوب أن يكون انشاء المتجر أو المصنع فى العين المؤجرة غير مخالف لشروط عقد الإيجار	
٢٩٦	١٩٩ وعن الشرط الثالث	
٢٩٦	يجب أن يبين عقد بيع الجندك الضرورة التى الجات صاحب المتجر الى بيعه	
٢٩٨	لا يشترط أن تكون الضرورة نتيجة قوة قاهرة يكفى أن تكون مؤدية الى وقف النشاط تقدير الضرورة الملجئة متروك لقاضى الموضوع ، ويجوز اثباتها بكافة الطرق	٢١٣—٢١٠
٢٠٠	٢٠٠ وعن الشرط الرابع	
٢٠٥	الا يلحق بيع الجندك ضررا بالمؤجر يقع عبء اثبات الضرر المحقق الناشئ عن بيع الجندك على عاتق مؤجر العقار	
٢٠٦	٢٠١ وعن الشرط الخامس	
٢٠٦	المقصود بتقديم المشتري تأمينات كافية	
٢٠٩	خضوع كتابة هذه التأمينات لتقدير قاضى الموضوع	
٢٠٢	شرط اضافى مستحدث بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يخول المالك فى جميع الاحوال التى يجسوز فيها	

الصفحة الهامشي

الموضوع

الفقرة

- للمستأجر التـزول عن العين المؤجرة نصف
 ٣٠٩ مقابل التـزول
- ٣١٠ حكم نص المادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١
 هذا النص يشمل حالة بيع الجدك وكافة الحالات
 التي يثبت فيها للمستأجر حق التـزول عن الإجارة
 ليس في هذا النص مخالفة للأحكام التي تحرم على
 المالك تقاضى بدل إخلاء أو خلو رجل ٣١٢ ٢٢٧ مكرر ٣
- ٣١٣ حق المالك في تقاضى ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل
 التنازل بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين
 المقصود بالمنقولات في حكم المادة ٢٠ من قانون
 ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٣١٥
- تواطؤ المستأجر والمشتري أو المتنازل اليه على
 إخفاء حقيقة الثمن ، وعلاجه ٣١٦ ٢٢٧ مكرره
- ٢٠٢م تفسير حكم المادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١
 وجزاء مراعاة الإجراءات التي نصت عليها أو
 عدم مراعاتها ٣٢١
- مالك العقار انا اشترى العين عملا بالمادة ٢٠
 المنكورة لا يعد مشتريا اياها بالجدك فلا يلزم
 بمباشرة ذات النشاط الذي كان قائما بها قبل البيع
 حكم المادة ٢٠ المنكورة لا يسرى على البيوع
 والتنازلات التي أبرمت قبل بدء سريان قانون ١٣٦
 لسنة ١٩٨١ ٣٢٣
- ادعاء المستأجر ان التنازل الصادر منه تم دون
 مقابل ٣٢٣
- ٢٠٢م شمول المادة ٢٠ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بيع
 المتجر أو المصنع سواء كان البيع اختصارا
 أو جبريا ٣٢٥
- وجوب التمييز بين امرين :
- ١ - حق المالك في اقتضاء ٥٠٪ من الثمن قبل
 قسمة الغرماء بين دائتي المستأجر ٣٢٥

رقم النبذة	الموضوع	رقم الصفحة الهامشي
	بعد وفاة الصيدلى يجوز لورثته بيع الصيدلية لصيدلى دون حاجة لموافقة المؤجر	٣٥٢
	سريان احكام المادة ٢٠ من قانون ١٣٦	
	لسنة ١٩٨١ على التنازل فى هاتين الحالتين	٣٥٢
	(ج) الاستثناء الخاص بالتنازل عن مكاتب المحامين	٣٥٢
	تنازل المحامى او ورثته عن ايجار مكتبه ينتج اثره	
	فى حق المؤجر ويستمر الايجار لصالح المتنازل اليه	٣٥٢
	نص المادة ٢/٥٥ من قانون الحماية يعتبر نصا	
	آمرا يسرى باثر مباشر وفورى	٣٥٢
	ولا يسرى عليه حكم المادة ٢٠ من ق ١٣٦/١٩٨١	٢٤٢ مكرر
	٢٠٤ م رايانا فيما يتعلق بهذه الاستثناءات الثلاثة الاخيرة	٢٥٤
	٢٠٥ طلب الاخلاء لسبب النزول عن الايجار والتأجير	
	من الباطن	٢٥٤
	طلب الاخلاء يتضمن طلب الفسخ	٢٥٥
	من له حق طلب الاخلاء بسبب التأجير من الباطن	
	او التنازل عن الايجار	٢٥٧
	٢٤٥ مكرر	٢٤٥
	٢٤٩ مكرر	٢٤٩
	يجب ان يوجه المالك دعوى الاخلاء الى المستاجر	
	الاصلى	٢٥٩
	حظر التنازل عن الايجار دون اذن كتابى من المالك	
	هو التزام لا يقبل التجزئة	٣٦٢
	اذا توفى المستاجر الاصلى يجوز رفع دعوى	
	الاخلاء على احد ورثته	٣٦٣
	اذا تعدد المستاجرون يكون التزامهم بحظر النزول	
	عن الايجار او التأجير من الباطن التزام غير قابل	
	للتجزئة	٣٦٤
	عقد الايجار من الباطن ينقضى حتما بالحكم	
	باتقضاء عقد الايجار الاصلى	٣٦٥
	سكوت المالك عن رفع دعوى الاخلاء لا يعتبر	
	موافقة على التأجير من الباطن	٣٦٧

رقم الصفحة الهامش	الموضوع	رقم الفقرة
----------------------	---------	---------------

٣٦٩	يجوز للمالك اثبات واقعة التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار بكافة الطرق	٢٠٦
٢٧٤ ٣٦٩	ثبوت حق المالك في الإخلاء وجواز نزوله عنه وسلطة المحكة في ذلك	
٣٧٣	آثار الحكم بفسخ العقد بسبب مخالفة هذا الحظر نزول المؤجر عن حقه في الإخلاء بعد ثبوته له . . .	
٣٧٣	سكوت المؤجر مدة طويلة رغم علمه بمخالفة الحظر يمكن أن يفيد التنازل من جانبـه عن استعمال حقه في طلب الإخلاء	٢٨١ ٣٧٤
٢٨٢ ٣٧٦	يجوز للمحكة أن تستعمل سلطتها في إبطال المستأجر مدة معينة لتنفيذ حكم الإخلاء . . .	
٢٨٦ ٣٧٧	٢٠٧ عدم الاعتداد بالتخليص الكتابي بتأجير الأعيان الموقوفة من الباطن أو بالنزول عن إجارتها . .	
٢٨٠	إبطال العمل بهذا الحكم	
٢٨١	٢٠٧ استثناء أول من ضرورة استصدار ترخيص كتابي من المالك لا يمكن بيع الجذك ولو لم تتوافر فيه شروط المادة ٢/٥٩٤ مدني	
٢٨١ ٣٨٨ ٣٨٧	٢٠٨ حكم الشرط الفاسخ الصريح المتعلق بحظر التأجير من الباطن	

المبحث الثالث

٢٨٦	استعمال المكان المؤجر بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة الجبني أو بالصحة العامة أو في اغراض منافية للأداب العامة	٢٠٩
	حكم انقواعد العامة في شأن استعمال المكان المؤجر	

رقم
الصفحة الهامش

الموضوع

رقم
التبئة

- القواعد التي يتقيد بها المستأجر في استعمال العين
المؤجرة ٢٨٧
- (أ) التزام المستأجر باستعمال العين على النحو
المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له وفقا
لنص المادة ٥٧٩ مئني ٢٨٧
- (ب) أن يبذل المستأجر من العناية في استعمال
العين ما يبذله الشخص المعتاد وفقا لنص
المادة ١/٥٨٢ مئني في نطاق الاستعمال
المشروع وفقا للمادة ٥ مئني ٢٨٨
- (ج) المستأجر مكلف باستعمال العين إذا كان تركه
أيها دون استعمال يضر بها ٢٩٠
- (د) لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين تغييرا
بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير
لا ينشأ منه أي ضرر للمؤجر تطبيقا للمادة
١/٥٨٠ مئني ٢٩١
- ٢١٠ نص التشريعات السابقة الخاصة ومدى مطابقتها
للقواعد العامة والخروج على ذلك بنص المادة
٤/١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٣٩٢
- حكم نصوص الملتقين ٢/٢ ج من القانون ١٢١
لسنة ١٩٤٧ ، ٢٣/٢ ج من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩
رأى محكمة النقض في سلطة المحكمة في القضاء
بالفسخ عند ثبوت المخالفة والضرر معا ٣٩٧
- حكم نص المادة ٣١/٢ ج من القانون ٤٩ لسنة
١٩٧٧ ٣٩٨
- حالة عدم اعذار المؤجر للمستأجر التي تمنع من
قبول دعوى الإخلاء ٤٠٢
- حالة وجوب أن يثبت بحكم قضائي نهائي الاستعمال
الضار بالصحة العامة أو المطلق للراحة أو المنافي
للأداب العامة ٤٠٤
- حكم نص المادة ١٨/د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١
هذه النصوص جميعها آمرة متعلقة بالنظام العام
المشرع قصر سبب الإخلاء الذي كان منصوصا
٢٤ مكرر ٤٠٥

رقم
الصفحة الهامشي

الموضوع

رقم
التبقة

- عليه في المادة ٣١/ج من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧
على الاستعمال الضار بسلامة المبنى. واشترط أن
يكون ذلك ثابتا بحكم قضائي نهائي ٤١٨٤٠.٦
تغيير استعمال العين الى غير أغراض
السكنى والغاء المادة ٢٣ من قانون ٤٩ لسنة
١٩٧٧ ٤١١ ٢٥ مكرر ٢
اشتراط ثبوت اساءة الاستعمال بحكم قضائي
نهائي يعتبر شرطا لقبول دعوى الاخلاء المبنية
على هذا السبب . وعند تحققه يسلب المحكمة
سلطة تقدير وقوع الاساءة او عصبه ٤١٨
٢١٠ موافقة المؤجر على الاستعمال المخالف ولو كان
ضارا ، تزيل المخالفة فيها لا يمس النظام العام ،
وتمنع من طلب الاخلاء ٤٢٣
٢١١ حكم طلب الاخلاء المبنى على هذا السبب ٤٢٤
٢١٢ اشتراط انفساخ العقد بسبب اخلاء المستاجر
بالتزامه فيما يتعلق باستعمال العين المؤجرة ومدى
اختصاص القضاء المستعجل بالحكم بالطرد بناء
على هذا الشرط ٤٢٦

المبحث الرابع

الشرط الفاسخ الصريح

- ٢١٣ انتهاء العلاقة الايجارية بتحقيق الشرط الفاسخ
الصريح ٤٢٨
التشريع الاستثنائي لم يعطل اثر تحقق الشرط
الفاسخ الصريح ٤٣٠

المبحث الخامس

انتهاء عقد الايجار

لسبب تملك المستاجر مبنى مكون من عدة وحدات
بعد استجاره العين المؤجرة اليه

رقم الفتحة	الموضوع	رقم الصفحة
---------------	---------	---------------

٢١٤	انتهاء عقد الايجار بسبب اقلية المستأجر بنشاء	
٤٣٤	يتكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية . . .	
٤٣٥	حكم المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١	
٢١٥	شروط طلب الاخلاء بسبب اقلية المستأجر بنشاء	
٤٣٧	ملوكا له مكونا من اكثر من ثلاث وحدات . . .	
١	— أن يتلك المستأجر بناء ملوكا له مكونا من	
٤٣٨	اكتر من ثلاث وحدات	
٢	— أن يكون المستأجر مستأجرا العين لغرض	
٤٣٩	السكنى	
٣	— أن يكون تملك المستأجر المبنى المذكور لاحقا	
	لاستجاره سكنه ولاحقا لبدء العمل بالقانون	
	رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في ٣١ يولييه سنة	
٤٤٠	١٩٨١	
٤	— أن يكون المبنى الذى تملكه المستأجر فى البلد	
٤٤٣	ذاته الذى توجد فيه العين التى يستأجرها	
٥	— أن تكون الوحدات التى اقامها المستأجر	
٤٤٤	ما زالت ملوكة له حتى تاريخ رفع الدعوى	
	الاحكام التى يرتبها نص المادة ٢/٢٢ سالفة الذكر	
٤٤٥	على توافر الشروط التى تقدم ببيانها	

المبحث السادس

وجود خلل بالمكان المؤجر يحطه آيلا للسقوط

٢١٧	النصوص القانونية والاحالة الى القسم اثنى	
٤٤٩	من هذا الكتاب	

المبحث السابع

الرغبة فى هدم المكان المؤجر لاعادة بنائه بشكل اوسع

٢١٨	اعتبار القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هذه الرغبة	
	مسوغا للاخلاء ثم تعييد ذلك فى القوانين التالية	
٤٥٢	واعادة تنظيمه بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . . .	

المبحث الثامن

عودة المؤجر الأصلي أو المؤجر من الباطن
الذى أجر مسكنه لمدة اقامته فى الخارج
بصفة مؤقتة

٢١٩ احوالة ٥٩

المبحث التاسع

انتهاء اجارة الاجنبى بانتهاء مدة اقامته
القانونية فى مصر

- ٢٢٠ نص القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انتهاء
عقد المستأجر الاجنبى بانتهاء اقامة هذا الاخير
القانونية فى مصر ٤٦٠
سريان هذا النص على عقود التاجير لغير المصريين
بعد نفاذ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٤٦١
المقصود بانتهاء اقامة غير المصرى فى البلاد ٤٦٢
احكام اقامة الاجانب وفقا للقانون ٨٩ لسنة ١٩٦٠
المعدل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٦٨ ٤٦٣
اكتساب الاجنبى الجنسية المصرية اثناء نظـر
دعوى الاخلاء ٤٦٤
٢٢١ ما يشترط فى الامكان التى يسرى عليها حكم المادة
١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٤٦٥
(اولا) ان تكون وحدات سكنية مؤجرة للسكن ٤٦٥
(ثانيا) ان يكون المستأجر الاجنبى لم يترك مسكنه
قبل انتهاء اقامته قانونا للغير ممن تتوافر
فيهم شروط المادة ٢٩ من القانون ٤٩
لسنة ١٩٧٧ ٤٦٧
(ثالثا) الا يكون المستأجر الاجنبى قد قام بتأجير

رقم الصفحة الهامش	الموضوع	رقم الصفحة
----------------------	---------	---------------

٤٦٧	المسكن من بطلته أو نزل غفاه باذن المالك للغير أو بمقتضى ترخيص نص عليه القانون	٢٢١
٤٦٧	استثناء من حكم انتهاء الإيجار بسبب انتهاء اقامة المستأجر الاجنبى بقانونا	

المبحث العاشر

الضرورة الملجئة للسكن

٤٦٩	النصوص	٢٢٣
-----	------------------	-----

الفصل الثالث

القيود الاخرى المفروضة على حقوق المؤجر أو المالك والالتزامات الملقاة على عاتقه

المبحث الأول

تقييد حق المؤجر أو المالك فى تأجير المكان مفروشا

٤٧٢	٢٢٤ خلاصة حكم الاماكن المؤجرة مفروشة وفقا للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧	
٤٧٤	استثناء الاماكن المؤجرة مفروشة من حكم الامتداد القانونى لا يمنع من سريان اسباب الاخلاء عليها	٢
٤٧٤	يشترط ثبوت جعية التأجير مفروشا	
٤٧٥	القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تميز وحده بجعل الامتداد القانونى يلحق ايجار الاماكن المؤجرة مفروشة بخلاف القوانين التالية جميعها	٣
٤٧٧	ما يرد على تأجير المكان مفروشا للسكنى يرد ايضا على غيره من الاماكن ايا كن الخرس من الايجار	
٤٧٨	٢٢٥ تقييد القانون حق تأجير الاماكن مفروشة	

رقم القيضة	الموضوع	رقم الصفحة الهامش
٢٢٦	القاعدة العامة في الحد من حق الملك أو المؤجر	
٤٧٩	الأصل في التأجير مفروشا	
	اختلاف القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عن القانون	
٤٨١	رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩	
١٠٤٨٢	ملك الشقق المفزة في عقارات مختلفة	
	ترخيص الملك للمستأجر في أن يؤجر العين من بطنه	
	مفروشة الى الغير في غير الحالات التي يجيز فيها	
٤٨٥	القانون للمستأجر تأجير الاعيان مفروشة	
٢٢٧	الاستثناءات من هذه القاعدة المتعلقة بالملك أو	
٤٨٦	المؤجر الأصلي	
٤٨٦	المادة ٣٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧	
	يتعين أن يكون التأجير مفروشا لغرض السكن	
	دون غيره في حالات (١) التأجير للسائحين أو في	
٤٨٩	مباشرة أعمال السياحة	
٤٩٠	(٢) إقامة الملك خارج الجمهورية بصفة مؤقتة	
	تراخي الملك بعد عودته نهائيا من الخارج في	
٤٩٥	طلب اخلاء المستأجر	
	(٣) ملك ومستأجر الامكن الخالية في المصايف	
٤٩٧	والمشاتي	
	قرار وزير الاسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨	
٢٠ ٤٩٩	بتحديد المصايف والمشاتي	
٢٢٧م (٤)	استثناء آخر تقرر بنص المادة ١٣ من قانون	
٥٠٢	١٣٦ لسنة ١٩٨١	
٢٢٨	القاعدة والاستثناء فيما يتعلق بالمؤجر من الباطن	
٥٠٢	(المستأجر الأصلي)	
	القاعدة العامة : عدم جواز تأجير العين المؤجرة	
٥٠٣	اليه من بطنه لا مفروشة ولا خالية	
٢٢٨م	استثناء أول — التأجير من الباطن مفروشا في	
٥٠٣	المصايف والمشاتي	
٥٠٤	إقامة الساكن المستفيد	

رقم الصفحة الهامش	الموضوع	رقم التبذة
----------------------	---------	---------------

	٢٢٩ استثناء فان — التاجير من الباطن مفروشا من جانب المستاجر المقيم في الخارج بصفة	
٥٠٥	مؤقتة	
٥٠٦	مزية خاصة للمستاجر المصري دون الاجنبي عدم اعتبار ان فلسطينيين المقيمين في مصر مصريين	
٥٠٦ ٤٥٨٠٢٧	في هذا الخصوص	
٥٠٩	عودة المستاجر المصري المقيم مؤقتا بالخارج . .	
	الزوج المصري المستاجر المقيم مؤقتا في الخارج مع	
٥١١	بقاء زوجته واولاده بمصر	
	٢٢٩م الاستثناءات الاخرى التي تجيز للمستاجر	
٥١٤	التاجير من باطنه مفروشا	
	المادة ١/٤٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في البنود	
٥١٥	ب ، ج ، د ، هـ	
٢٤ ٥١٥	تعريف محكمة النقض للحرفة والمهنة	
٥١٧	التاجير الجزئي من الباطن	
٥٢٠	عدم جواز الجمع بين هذه الاستثناءات	
٥٢٠	المقصود بالمدينة الواحدة	
	٢٢٠ حكم التاجير من الباطن مفروشا في هذه الحالات	
٥٢٢	المستثناة	
	٢٢٠م استثناء الاماكن المؤجرة مفروشة الى بعض	
٥٢٤	الجهات من حكم عدم الامتداد القانوني	
٥٢٤	المادة ١٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . . .	
	الامتداد القانوني لعقود الاماكن المؤجرة مفروشة	
٥٢٤	مستشفيات او مدارس	
	٢٣١ تعديل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الحد الوارد في	
	المادة ٤٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الترخيص	
٥٢٥	للمستاجر في التاجير مفروشا من باطنه	
	المادة ٢١ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وعدم	
٥٣٦	جواز احتجاز اكثر من مسكن في البلد الواحد . . .	

رقم الصفحة الهامش	الموضوع	رقم التبذة
٥٣٠	هذا النص متملق بالنظام العام	
٥٣٠	الاعتداد في تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلي	
٥٣١	زيادة الاجرة القانونية مقابل التأجير مفروشا	٢٣٢
	المادة ٢٨ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، والمادة ٤٥	
٥٣١	من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧	
٥٣٢ ٤٧	طبيعة هذه الزيادة في الاجرة	
	قضاء النقض بان الترخيص للمستاجر باستعمال	
	المكان المؤجر فندقا ينطوى على التصريح بالتأجير	
	مفروشا ويخول المؤجر الحق في اقتضاء الزيادة	
٥٤٣ ٤٨	الاضافية	
	الحالات التي تسرى عليها الزيادة المقررة بالمادة	
٥٤٥	٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧	
٥٥٠	راى محكمة النقض في ذلك	
	الامكان التي تؤجر مفروشة وتستحق عنها الاجرة	
	الاضافية	
	هل تستحق الزيادة المذكورة للمالك فقط ام	
	يستحقها المستاجر الاصلى اذا اجر من باطنه	
٥٥٣	مفروشا ؟	
	اساس احتساب هذه الزيادة وهل يجوز الجمع	
٥٥٤	بينها وبين اية علاوة قانونية اخرى ؟	
	كيفية تطبيق استحقاق المالك تلك الاجرة الاضافية	
٥٥٦	عن مدة التأجير مفروشا	
	٢٣٣ احكام عامة مشتركة بين جميع حالات تأجير	
٥٥٧	الامكان مفروشة	
	٢٣٤ (١) التزام مؤجر المكان مفروشا باخطار قسم	
٥٥٨	الشرطة عن مستأجره	
٥٦٠	٢٣٥ جزاء الاخلال بواجب الاخطار	
	٢٣٦ (٢) ضرورة قيد عقد الايجار المفروش المبسرم	
	لاغراض للسكن في الوحدة المحلية المختصة وجزاء	
٥٦٢	ذلك	

رقم الصفحة الهامش	رقم الفتحة	الموضوع
----------------------	---------------	---------

- ٢٣٦م تكيف جزاء عدم سماع الدعوى لعدم قيد الإنجاز
٥٦٥ الموقوف في الوحدة المطية
- ٢٣٧ حق مستأجر العين الموقوفة بعد مضي مدة معينة
في تحويل إيجارها من موقوفة إلى خالية
وتعديل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هذا الحكم ٥٦٨
المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
شروط افادة مستأجر الموقوف من هذه المادة
٥٧٠ ١ — أن يكون المستأجر مصرية (لا يفيد
٥٧١ الفلبستينيون من ذلك) ٥٨ مكرراً
٥٧١ ٢ — أن يكون مستأجراً مكثاً موقوفاً
٣ — أن يكون قد استمر مستأجراً له خمس
سنوات متصلة سابقة على ٩ سبتمبر سنة
٥٧٢ ١٩٧٧
٤ — أن يكون عقد إيجارته مستمراً في تاريخ بدء
العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٥٧٤
٥ — ألا يكون مؤجرها سواء كان مالكا أو مستأجراً
أصلياً قد أجرها له بسبب إقامته في الخارج
٥٧٥ وثبتت عودته نهائياً
- ٢٣٨ قصر الامادة من أحكام هذا الفصل الخاص بإيجار
الاماكن الموقوفة على الملاك والمستأجرين المصريين ٥٧٧
- ٢٣٩ عدم سريان أحكام هذا الفصل الخاص بإيجار
الاماكن الموقوفة على مشروعات الاسكان
والامتداد العمراني ٥٧٨

المبحث الثاني

تقييد حرية المؤجر أو المالك في التأجير وعدم التأجير

- ٢٤٠ النص على هذه القيود ٥٨٠
٢٤١ (١) حظر التليك للغير أو التأجير موقوفاً نهائياً
يزيد على ثلث مجموع مساحته وحدلت

رقم الفتوة	الموضوع	رقم الصفحة الهامش
٥٨٢	المبنى المستحدث	
	تعلق هذا الحكم بالنظام العام (المادة ١٣/٤)	
٥٩٤	من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . .	
٢٤٢ (٢)	تحريم احتجاز أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد	٥٨٥
	لا يحسب على الزوج المسكن الذي تحتجزه زوجته ، ولا المسكن الذي يحتجزه ابنه أو ابنته	٥٨٧
	لا يسرى هذا الحظر على الإماكن التي يؤجرها مالكها مفروشة بمقتضى الرخصة المخولة له بمواد القانون الأخرى كالمسادة ٣٩. من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . . .	٥٨٩
٥٩٠	جزاء مخالفة هذا الحظر	
٥٩٢	رأى لمحكمة النقض	
٥٩٤	خطوة أخرى لمحكمة النقض	
٢٤٣ (٣)	تحريم ترك المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة شهور	٥٩٥
٥٩٨	شروط تطبيق هذا التحريم	
٦٠٠	التراخي عمدا في إعداد المسكن للاستغلال	
٢٤٤ (٤)	وجوب إعطاء الأولوية في للتأجير إلى الممثل المنقول	٦٠١
	شرط إعلان رغبة العامل المنقول إلى المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بإعلان على يد محضر خلال أسبوعين من خلو	٦٠٥
	سقوط حق العامل الوافد	٦٠٧
	رأى محكمة النقض في ذلك	٦٠٧
٢٤٥ (٥)	تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر اللائحة التنفيذية لقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم	٦٠٨

رقم القيضة	الموضوع	رقم الصفحة الهامش
---------------	---------	----------------------

٩٩ لسنة ١٩٧٨	بالتقواعد التي يجري على	
٦١١	أساسها التبادل	
٦١٣	رأى محكمة النقض في مدلول هذه اللائحة	
٢٤٧	ما يشترط لجواز التبادل	٦١٥
٢٤٨	أجراءات التبادل	٦١٥
٢٤٩	نفاذ التبادل وآثاره	٦١٦

المبحث الثالث

تقيد المالك الجديد بالأجارات المصادرة من سلفه

٢٥٠	حكم التقنين المدني بالنسبة الى الاجارات	
٦١٨	المصادرة من الملك السابق	
٢٥١	حكم التشريع الخاص	٦١٩

المبحث الرابع

الالتزامات الخاصة المفروضة على المؤجر

٢٥٢	طائفة من الالتزامات الخاصة يفرضها القانون	
٦٢٤	على المؤجر	
٢٥٣	(١) الالتزام بتحرير عقد تثبت فيه بيانات	
٦٢٥	معينة	
٦٢٧	المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	
٦٢٨	للمستأجر اثبات الايجار بكافة الطرق	
٦٢٩	وجوب تحرير عقد الايجار	
٦٣٠	وجوب اثبات عقد الايجار من جانب المؤجر بالكتابة	
٦٣٣	تأثير عدم تحرير عقد مثبت للايجار	

رقم النبذة	الموضوع	رقم الصفحة الهامشي
٢٥١	(ب) الالتزام بعدم إبرام أكثر من عقد إيجار	
٦٣٣	واحد عن الوحدة الواحدة	
	في حالة المخالفة يقع بإطلا العقد أو العقود اللاحقة	
٦٣٨	للعقد الاول	
	شروط تطبيق حكم المادة ٢/٢٤ من القانون رقم	
٦٣٩	٤٩ لسنة ١٩٧٧	
	عند تخلف أحد هذه الشروط يجب الرجوع لحكم	
٦٤٠	المشقة ٥٧٣ منى	
	المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١	
٦٤١	كرست هذا الحظر	
	هذا الحكم متعلق بالنظام العام ويسرى بأثر فوري	
	مباشر على كافة العقود سواء وقعت في ظل	
	القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو	
٦٤١	١٣٦ لسنة ١٩٨١	
٦٤٢	عقد الإيجار الصوري لا يكون له وجود قانونا	
	(ج) التزام المؤجر بعدم اقتضاء أتعاب عن	
٦٤٢	تحرير العقد أو أى مبلغ اضافى آخر	
	المادة ١/٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ،	
٦٤٣	وكذلك المادة ٧٧ منه	
٦٤٤	المادة ٢/٢٤ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١	
٢٥٦	(د) الالتزام بتسليم العين المؤجرة سالحة	
٦٤٥	للاستعمال وفي المواعيد المتفق عليها	
٢٥٧	(هـ) الالتزام بعدم حرمان المستأجر من أى حق	
٦٤٥	أو ميزة كان ينتفع بها	
	تعطيل المالك للبصعد أو رفع المياه للدوار العليا	
	أو تسخين المياه أو التدفئة المركزية أو إضاءة المدخل	
٦٤٦	أو السلم	
٦٤٧	علاج ذلك بالمادة ٢٨ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧	
	أثر حصول المستأجر على الأذن له من القضاء	
٦٥٢	المستعجل بإعادة الحق أو الميزة المعطلة	
	طلب إعادة الحق أو الميزة المعطلة برخصة مقرر	

رقم الصفحة الهامش	الموضوع	رقم اللبدة
٦٥٣	لمصلحة المستأجر	
٦٥٤	تنفيذ حكم القضاء المستعجل في هذا الصدد . .	
	المفروق بين المادة ٢٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والمادة ٢٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ في هذا الشأن	
٦٥٦	(و) التزام الملك المؤجر بإقامة خزانات للمياه مزودة بالطلبية والمواسير اللازمة لتوفير المياه لجميع ادوار المبنى	
٦٥٧	المادة ٢٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والمادة ٥٥ منه ، والمادة ٦١ أيضا	
٦٦٠	المادة ٩ فقرة أخيرة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عن أعباء الترميم والصيانة الدورية والغاية للمباني	

الباب الثالث

القيود التي يفيد بها التشريع الخاص حقوق المستأجر

والالتزامات الخاصة التي يفرضها عليه

الفصل الأول

القيود التي يفيد بها التشريع الخاص حقوق المستأجر

٢٥٩	تقييد حقوق المستأجر	٢٦٢
٢٦٠	(١) تحريم احتجاز مسكنين في بلد واحد	٢٦٢
	لا يجدي في إثبات المسكن الآخر اعلان المستأجر فيه بالاوراق القضائية أو نقل تليفونه في العنوان الذي ذكره المؤجر	٢٦٤
	رأى محكمة النقض في منط الاحتجاز في هذا الصدد بحسب في الاحتجاز المحظور ما يحتجزه الشخص ذاته	٢٦٦

- ٦٦٦ متى ثبت الاحتجاز فللدعى عليه دفع الدعوى
بإثبات المقتضى
- ٦٦٧ ٢٦٠ المقصود بالبلد الواحد في شأن حظر احتجاز
مسكنين
- ٦٦٧ انقسام الراى في ذلك بالنسبة لمدينة القاهرة ،
ومدينة الجيزة ، ومدينة شبرا الخيمة
- ٦٧٠ رآى الهيئة العامة للمواد الجنائية والهيئة العامة
للمواد المدنية والتجارية ومواد الاحوال الشخصية
وغيرها بمحكمة النقض مجتمعين
- ٦٧٢ اضطراد قضاء محكمة النقض بعد ذلك على رآى
الهيئة العامة
- ٦٧٤ ٢٦٠ المقصود باحتجاز مسكنين دون مقتضى
- ٦٧٥ عدم انطباق هذا الحظر على الاماكن المحتجزة لغير
اغراض السكن
- ٦٧٥ يعتبر من قبيل المقتضى استعمال الشخص لحق او
رخصة خولها له القانون
- ٦٧٧ استقلال شخصية كل من الزوج والزوجة بالنسبة
لهذا الحظر
- ٦٧٩ يجب ان ينبع المقتضى من حاجة المستاجر الى كلاً
المسكنين لاستعماله الشخصى
- ٦٨١ تقدير المقتضى يدخل في سلطة قاضى الموضوع
لا يكفى توافر المقتضى لاحتجاز المسكن الثانى في
ذاته ولا بد من قبالة بالنسبة الى المسكنين معا
- ٦٨٢ قضاء النقض بأن عقد السكن الذى ينعقد بقصد
احتجازه دون مقتضى يقع بقوة القانون باطلا بطلانا
مطلقا لخالفته للنظام العلم وانه اذا اوقع المقتضى
اثناء سريان العقد فانه يفسخ بقوة القانون
- ٦٨٢ لخالفته للنظام العلم
- ٦٨٢ ٢٦٠ جزاء حظر احتجاز مسكنين دون مقتضى
- الغاء عقوبة الحبس المقررة بالمادة ٧٦ من القانون

رقم
الفقرة

الموضوع

رقم
الصفحة الهامش

- رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ألغيت بنص المادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٦٨٣
- المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا تتعارضان مع إخلاء المستأجر الذي خالف الحظر أو مع الحكم بإبطال عهده أو انفساخه ٦٨٤
- يجوز لكل ذي شأن — عدا المؤجر — أن يطلب من مستأجر مسكنين أن يخلي أحدهما توطئة لاستجاره هو من ماله ٦٨٤ ١٤٠١٣
- قضاء التقض إجاز لكل ذي مصلحة ولو كان مالك أحد المسكنين الحق في طلب إخلاء المخالف للحظر قضاء التقض اعتبر أخيرا عقد المستأجر المخالف للحظر باطلا لمخالفته حظرا متعلقا بالنظام العام ، وإذا تحققت واقعة مخالفة الحظر بعد التصاعد اعتبر العقد مفسوخا من تاريخ تحقق المخالفة ، وفي الحاليين يكون للمؤجر أن يطلب إخلاء المخالف (٢) الزام العامل المنقول من بلد بإخلاء مسكه فيه ٦٩٣ ٢٦١
- التزام العامل المنقول بإخلاء مسكه مقرر لمصلحة العامل الآخر ومشروط برقبته في شغل ذلك المسكن (٣) تقييد حق المستأجر في التأجير من الباطن خاليا أو مغروشا ٦٩٧ ٢٦٢

الفصل الثاني

الالتزامات الخاصة المفروضة على المستأجر

- ٢٦٢ النصوص ٦٩٩

المبحث الأول

التزام المستأجر بدفع الأجرة في مواعيدها

- (١) التزام المستأجر بدفع الأجرة في مواعيد وبأجراءات معينة ٦٩٩ ٢٦٤

المبحث الثاني

التزام المستأجر بعدم التعرض للمؤجر في زيادة عدد الوحدات السكنية

- ٢٦٥ (ب) التزام المستأجر بعدم التعرض
للمالك في زيادة الوحدات السكنية في المبنى المؤجر ٧٠٦
المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . . ٧٠٨
المادة ١/٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٧٠٩
رأى محكمة النقض في ذلك ٧١٠
المقصود بالتعطية أو الاضائة ٧١٢
المادة ٣٤٢/٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٧١٦

المبحث الثالث

التزام المستأجر بدفع قيمة استهلاك المياه

- ٢٦٦ (ج) التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه ٧٢٠
القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٤ بتفسير احكام
القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ٧٢١
المادة ١/٢٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ٧٢٢
المادة ١٠ من الامر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ ٧٢٥
المادة ٣٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٧٢٦
٢٦٧ كيفية توزيع قيمة استهلاك المياه بين شاغلي
العقار وفقا لاحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٧٢٨
٢٦٨ توزيع قيمة استهلاك المياه في حالات خاصة ٧٢٠
٢٦٩ وجوب اداء المستأجر قيمة استهلاك المياه للمؤجر
والتزام هذا الاخير بسدادها الى الجهة الموردة
للمياه ٧٢٣

رقم
الصفحة الهامش

الموضوع

رقم
القطعة

- ٢٧٠ جزاء التزام المستاجر بثمن المياه المستهلكة
٢٧٠م تركيب المستاجر طلبية لضخ المياه الى الوحدة
التي يستاجرهما بالمخالفة للقواعد والشروط التي
يتطلبها مرفق المياه ، يعتبر جريمة ٧٢٥

المبحث الرابع

نفقات صيانة المكان المؤجر وملحقاته

والتزام المستاجر بنصيب منها

- ٢٧١ الاصل في الالتزام بنفقات صيانة المكان المؤجر
وملحقاته ٧٣٦
المادة ١/٥٦٧ منى ٧٣٦
٢٧٢ تغير الوضع في ظل قوانين اجار الامكن واقتضاؤه
الخروج على ذلك ٧٣٧
القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (المواد ٥٦ وما بعدها
والمادة ٢٤١/٦٠) ٧٣٨
٢٧٣ ايجاب القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اسهل
المستاجرين في نفقات صيانة البناء وترميمه
وصيانة المصعد وتشغيله ٧٣٩
٢٧٤ افراد المالك يتحمل نفقات الصيانة والترميم خلال
عشر السنوات الاولى من انشاء المبنى ٧٤٢
٢٧٥ المقصود بنفقات الصيانة الدورية والصيانة
البياني وهي التي توزع بين المالك والشاغلين وفقا
للنسب المنصوص عليها في المادة ٩ من القانون
١٤٦ لسنة ١٩٨١ ٧٤٣
٢٧٦ شمول احكام نفقات الصيانة والترميم صيانة
المصاعد ٧٤٦

رقم التيذة	الموضوع	رقم الصفحة الهلنسية
---------------	---------	------------------------

٢٧٧ أعمال اقامة الخزانات وتركيب الحبال في المواسير
اللازمة لتوفير المياه لجميع ادوار المبنى وهي التي
تعالج معاملة نفقات الصيانة ٧٤٩

٢٧٨ حظر تركيب طلبية او جهاز لضخ المياه خسلافا
للقواعد المقررة بواسطة الجهة القائمة على مرفق
المياه ٧٥٢

٢٧٩ الزام مؤجرى الامكن الخاضعة في تحديد اجرتها
لاحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بنصيب من قيمة
التيار الكهربائى المستخدم في اشارة السليم وفي
تشغيل المصعد ومن قيمة اجر جمل المصعد
المادة ١١ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦
لسنة ١٩٨١ ٧٥٣

المبحث الخامس

الزام المستاجر بنصيب من الحد الأدنى

لاجر حارس المبنى

٢٨٠ توزيع الحد الأدنى من اجر حارس المبنى بين
المالك والشاغلين ٧٥٤
المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٧٥٥

المبحث السادس

الزام المستاجر بالتركة الملك في حالة

النزول من الايجار الى الغير

٢٧١ التزام المستاجر المرخس له في النزول عن الايجار
باخطار الملك بمزجه على ذلك النزول وشروطه
تكميلا له من تلقى هذا النزول بالاولوية على غيره ٧٥٥

رقم القبة	الموضوع	رقم الصفحة الهامش
--------------	---------	----------------------

الباب الرابع

بعض الأحكام التي تستهدف توفير المساكن

٢٨٢	استهداف المشرع توفير المساكن التي توجب	
٧٥٧	للسكن خالية	
٢٨٣	(أولا) وسائل حث الملاك على استثمار	
٧٥٧	أموالهم في أعمال البناء	
٧٥٧	المادة ١٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .	
٧٥٨	المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .	
٧٥٨	المادة ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .	
٧٦٠	المادة ٢/١٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .	
٧٦٠	المادة ١٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .	
٢٨٤	(ثانيا) وسائل أخرى لتوفير المساكن من	
٧٦٠	غير طريق الملاك	
٧٦١	المادة ١/١٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .	
٧٦١	المادة ٢٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .	
٧٦١	المادة ١٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .	
٧٦١	المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .	
٧٦٢	المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .	
	المادة ٨ — الفقرات الثلاث الأخيرة — من القانون	
٧٦٢	رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	

الباب الخامس

أحكام التقاضي والاختصاص والأحكام الانتقالية

في القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١

٢٨٥	أحكام التشريعات السابقة والنصوص الحالية	٧٦٤
	المادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .	٧٦٤
	المادة ٥ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعلقة	

رقم الصفحة	رقم الهامش	الموضوع
٧٦٥	بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣
٧٦٧	المادة ٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
٧٦٧	المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
٧٦٧	المادة ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
		المادتان ٢/٢٨ ، ٢/٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة
٧٦٧	١٩٧٧
٧٦٧	المادة ١/٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
		المواد ٢/٢٨ ، ٢/٤٢ ، ٣/٥٠ ، ٢/٥٢
٧٦٧	٢/٦٥ ، ٢/٦٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
٧٦٧	المادة ٦٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
٧٦٧	المادة ٨٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

الفصل الاول

قواعد الاختصاص

المبحث الاول - قواعد الاختصاص العامة

٧٦٩	.....	٢٨٦ أحكام قانون المرافعات المتعلقة بالاختصاص
		٢٨٧ النص على اختصاص المحكمة الابتدائية بالمنازعات
		الفائضة عن تطبيق قانون إيجار الامكن ثم الرجوع
		عنه في القانون الحالي الى قواعد الاختصاص
٧٧١	.....	المعالة
		٢٨٨ أحكام القواعد العامة التي تحيل اليها المادة ٥ من
٧٧٢	.....	القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
		٢٨٩ القاعدة العامة في الاختصاص النوعي وهي التي
		أصبحت واجبة التطبيق على المنازعات الاجارية
٧٧٢	.....	منذ نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
		٢٩٠ القاعدة العامة في الاختصاص المحلي وهي التي
		أصبحت واجبة التطبيق على المنازعات الاجارية
٧٧٥	.....	التي ترفع منذ نفاذ القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

رقم القبضة	الموضوع	رقم الصفحة الهلنسية
---------------	---------	------------------------

المبحث الثاني

الاستثناءات الواردة على هذه القواعد

٢٩١	الاستثناءات من هذه القواعد العامة	
٧٧٦	(أ) المظن في قرارات لجان تحديد الإجرة	
٢٩٢	(ب) دعوى إعادة الحق أو الميزة التي	
٧٧٨	حرم منها المستاجر	
٢٩٣	(ج) طلب الترخيص بخلاء وعدم ما قد	
٧٧٨	يعترض الانضمام أو التعلية	
٢٩٤	(د) استثناءات أخرى : احالة	

الفصل الثاني

بعض قواعد الإجراءات

٢٩٥	إجراءات خلاصة كان رسمها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧	٧٨٠
٢٩٦	ضرورة توقيع محام على صحيفة الدعوى	٨٧١
٢٩٧	وجوب توافر الصحة في رافع دعوى الإخلال	٧٨٢
٢٩٨	وجوب رفع الدعوى على جميع المجرمين أو على جميع المستأجرين واعتبار الدعوى غير قابلة للتجزئة	٧٨٢
٢٩٩	وجوب اعلان الحكم للمساكن بطلب خبير في الدعوى الى من كم يثبت حضوره جلسة	٧٨٢
٣٠٠	وجوب تسبيب الحكم بتبينة كتابيا	٧٨٥
٣٠١	جواز التدخل في الدعوى	٧٨٥

رقم القيضة	الموضوع	رقم الصفحة الهامش
---------------	---------	----------------------

٢٠٢	عدم جواز ادخال ضامن من لا يمرى عليهم التشريع الاستثنائي	٧٨٦
-----	--	-----

الفصل الثالث

الطعن في الأحكام

٢٠٣	العودة الى القواعد العامة للطعن في الأحكام	٧٨٧
٢٠٤	القواعد العامة	٧٨٨
٢٠٥	عدم تأثر قاعدة النصاب بما يرد على قاعدة الاختصاص من استثناءات	٧٨٩
٢٠٦	القواعد العامة لتقدير قيمة الدعوى بالنسبة لدخولها في النصاب الانتهاى أو في النصاب الابتدائى للمحكمة المختصة بها	٧٩٧
٢٠٧	حكم القواعد العامة المتعلقة بتقدير قيمة الدعوى في المنازعات الاجبارية	٧٩٨
٢٠٨	المعبرة في تقدير قيمة المنازعات الاجبارية بحد المدة الاتفاقية ما لم تنته هذه المدة ويحل مخطها الامداد القانونى	٧٩٩
٢٠٩	تطبيق القاعدة العامة على المطالبة بقيمة استهلاك المياه	٨٢٨
٢١٠	تطبيق احكام الطعن بالاستئناف في المنازعات الاجبارية التى يكون فيها الاستئناف جازما	٨٢٩
٢١١	الطعن بالنقض في احكام الاستئناف المصدرة في المنازعات الاجبارية	٨٣٦
٢١٢	ايحوز الطعن بالنقض في الاحكام المصدرة من محكمة النقض اذا وقع فيها ما يستوجب نقض الحكم الصادر من محكمة الاستئناف	٨٣٦

رقم النبذة	الموضوع	رقم الصفحة الهامش
---------------	---------	----------------------

الفصل الرابع قواعد النفاذ المعجل

٢١٣	القاعدة العامة في تنفيذ الاحكام	٨٤٧
٢١٤	الاستثناءات من هذه القاعدة	٨٤٧
٢١٥	شمول الاحكام الصادرة في المنازعات الاجارية	
٨٥٠	بالنفاذ المعجل	
٢١٦	(ا) احكام الاخلاء وجواز شمولها بالنفاذ	
٨٥١	المعجل	
٢١٧	(ب) احكام التمكين	٨٥٢
٢١٨	(ج) الاحكام المحددة للاجرة او المعدلة لها	
٨٥٥	زيادة او نقصا	
٢١٩	(د) الاحكام الملزمة للمؤجر برد مقدم الايجار	
٨٥٨	او زيادة التأمين او بدل الاخلاء	
٢٢٠	(هـ) الاحكام برد فروق الاجرة او بدفعها	٨٦٠
٢٢١	(و) الاحكام بعدم تعرض المستاجر للمالك	
٨٦١	في الاضافة او التغطية	
٢٢٢	(ز) احكام الهدم والترميم	٨٦٢
٢٢٣	(ح) الاحكام الصادرة في المواد المستعجلة	
٨٦٣	ايا كتلت المحكمة التي استقرتها	
٢٢٤	ضمانات المحكوم عليه في النفاذ المعجل	٨٦٥

الفصل الخامس

الاحكام الانتقالية

في القانونين ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٤٩ لسنة ١٩٧٧

المبحث الأول

الاحكام الانتقالية في القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩

٢٢٥	نومنان من الاحكام الانتقالية	٨٦٧
٢٢٦	(ا) اختصاص المحاكم الابتدائية بالمنازعات	

رقم القيضة	الموضوع	رقم الصفحة الهامش
---------------	---------	----------------------

٢٢٧	(ب) اختصاص المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار الذي تتعلق به المنازعة الاجارية	٨٦٨
٢٢٨	(ج) الطعن في الاحكام الصادرة في المنازعات الاجارية	٨٧١
٢٢٩	(د) التظلم من قرارات لجان تقدير القيمة الاجارية	٨٧٤
٢٣٠	(هـ) اختصاص لجان تقدير القيمة الاجارية التقديرية واختصاص اللجان الجديدة	٨٧٦
٢٣١	(و) النفاذ المعجل	٨٧٧

المبحث الثاني

الاحكام الانتقالية في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

٢٣٢	نص القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الاحكام الانتقالية	٨٧٨
-----	--	-----

القسم الثاني

احكام هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها
واحكام المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

الباب الاول

احكام هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها

٢٣٣	النص في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على جواز إخلاء المباني غير السكنية لاعادة بنائها بشكل اوسع	٨٨٧
-----	---	-----

رقم الصفحة الهلشي	الموضوع	رقم البند
٨٩٢	الشرط الأول: (أ) أن يكون المكان المراد إخلاؤه لإعادة بنائه مؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن	٢٣٤
٨٩٧	الشرط الثاني: أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والموافقات اللازمة لذلك	٢٣٥
٩٠١	الشرط الثالث: أن يتضمن الترخيص ببناء اقلية وحدات تصلح للفرض ذاته الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص ببنائها	٢٣٦
٩٠٣	الشرط الرابع: زيادة جملة مسطحات المبنى الجديد عن جملة مسطحات المبنى القديم قبل الهدم بحيث لا تقل عن أربعة أمثالها	٢٣٧
٩٠٤	الشرط الخامس: أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مساحتها عن ٥٠٪ من مجموع مساحته	٢٣٨
٩٠٥	الشرط السادس: أن يهرس المالك من قبل الهدم توفير وحدة مناسبة بأجر مماثل لممارس المستاجر نشاطه فيها أو تخفيض المستاجر عن ذلك	٢٣٩
٩٠٩	٢٤٠ من يجوز له طلب الإخلاء للهدم وإعادة البناء	
٩١١	٢٤١ كيفية استعمال هذه الرخصة	
٩١٢	٢٤٢ موقف المستاجرين من هذا التنبيه وكيفية حصول الإخلاء	
٩١٥	٢٤٣ استثناء بعض المستاجرين من الأحكام المتقدمة	
٩٢٠	٢٤٤ واجبات المالك المحكوم له بالإخلاء وجزاءاتها	
٩٢٥	٢٤٥ (أ) واجب اتمام الهدم في مدة انقضاءها ثلاثة أشهر عما يتقبل ذلك من حق المستاجر	
٩٢٦	٢٤٦ (ب) واجب الشروع في إعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الهدم وعدم التراخي فيه عدا وإجلاؤه	

رقم القيد	الموضوع	رقم الصفحة الهامشي
٣٤٧	(ج) واجب انشاء وحدات تصلح للمستأجرين الذين هدمت وحداتهم وعرضها عليهم لتنظيمها وجزاء ذلك	١٢٦
	اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	
١٢٩	الصادرة بقرار وزير الاسكان رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨	١٢٩
٣٤٨	العقوبات المقررة جزاء مخالفات احكام التهم لاعادة البناء بشكل اوسع	١٣١

الباب الثاني

احكام المنشآت الآيلة للسقوط

والمنشآت التي تحتاج الى ترميم أو صيانة

٣٤٩	وجه الارتباط بين احكام ايجار الامكن واحكام المنشآت الآيلة للسقوط وسائر احكام تنظيم المباني	١٣٣
٣٥٠	التشريعات السابقة المتطابقة بالمنشآت الآيلة للسقوط وصيانتها وترميمها وهدمها	١٣٥
٣٥١	نطاق تطبيق احكام الفصل الثاني من الباب الثاني من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الخاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة	١٤١
٣٥٢	(اولا) الاحكام المشتركة بين المنشآت الآيلة للسقوط وتلك التي تحتاج الى ترميم أو صيانة	
	(١) معاينة التنظيم واقتات نفيجتها في تقرير مفصل	١٤٣
٣٥٣	(٢) تشكيل لجنة خاصة لنظر تقارير التنظيم وما يتبع في شأن ذلك من اجراءات	١٤٤
٣٥٤	(٣) ضرورة تسبب قرار اللجنة وتعيينه الاعمال المطلوبة وتحديد مدة لتنفيذها	١٤٧
٣٥٥	(٤) طبيعة اللجنة المذكورة وقراراتها	١٤٨
٣٥٦	(٥) اعلان قرار اللجنة	١٥٠

رقم الصفحة الهامش	الموضوع	رقم البذرة
	(٦) اجازة الطعن على قرار اللجنة ايام	٣٥٧
١٥٠	الحكمة الابتدائية الكتّن في دائرتها العقار . . .	
١٦١	(٧) تنفيذ قرار اللجنة النهائي	٣٥٨
١٦٥	(٨) جزاء عدم تنفيذ قرار اللجنة	٣٥٩
	(ثانيا) الاحكام الخاصة بالترميم والصيانة :	٣٦٠
١٦٦	(١) اعتماد النفقات وزيادة الاجرة . . .	
١٦٨	(٢) الاقراض للصيانة والترميم	٣٦١
	(٣) الاخلاء المؤقت الذي تقتضيه اعمال	٣٦٢
١٧١	الصيانة والترميم	
	(ثالثا) الاحكام الخاصة بالمنشآت الالية	٣٦٣
١٧٤	للسقوط	
	(١) الاخلاء والهدم في حالة المنشآت التي	٣٦٤
١٧٤	يكون خطر سقوطها غير عاجل	
١٧٥	(٢) الاخلاء في حالة الخطر الداهم	٣٦٥
	(٣) الهدم في حالة الخطر الداهم عند	٣٦٦
١٧٦	الضرورة القصوى	
	(٤) جواز تعديل قرار الهدم اذا قلم المالك	٣٦٧
١٧٦	بفتكيس البناء تنكيسا يجعله غير آيل للسقوط	
	(٥) الغاء حق المستاجر الذي اخطى المالك	٣٦٨
١٨٣	بسبب هدمه في شغل وحدة بالعقار الذي اعيد بناؤه	
١٨٦	(رابعا) تعلية المنشآت واستكمالها . . .	٣٦٩
	٣٧٠ خفض سعر الفائدة واطالة مدة السداد بالنسبة	
	الى القروض التي تم توثيقها قبل اول يناير سنة	
١٨٨	١٩٦٩	
١٨٩	٣٧١ المزايا المقررة لقرضي تعلية المنشآت . . .	

رقم
الصفحة الهامش

الموضوع

رقم
القيد

القسم الثالث

تمليك الشقق والطبقات

٢٧٢ تمهيد ١٩٢

الفصل الأول

احكام التمليك وفقا للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- ٢٧٣ حالات تمليك الشقق أو الطبقات وفقا للقانون
٤٩ لسنة ١٩٧٧ ١٠٠٠
- ٢٧٤ (١) حالة المبنى المرخص بانشائها بعد بدء
العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقبل بدء العمل
بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ١٠٠٠
- ٢٧٥ طلب الترخيص بالبناء بقصد تمليكه شققا أو
طبقات ١٠٠٣
- ٢٧٦ عدم تدخل القانون في تحديد ثمن التمليك ١٠٠٤
- ٢٧٧ الالتزامات المفروضة على المرخص لهم بإقامة
مبان بقصد التمليك وعلى من يشتري منهم ١٠٠٤
- ٢٧٨ (ب) الملاك الشعبية الاقتصادية
والمتوسطة ١٠٠٧
- ٢٧٩ (ج) جواز تمليك الشقق أو الطبقات المرخص
بانشائها أو التي بدىء في انشائها بعد بدء العمل
بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ١٠١٣

رقم
الصفحة الهامش

الموضوع

رقم
التيبة

الفصل الثاني

في اتحاد ملاك العقار المقسم الى طبقات أو شقق

- ٢٨١ اتحاد ملاك العقار المقسم الى طبقات أو شقق
وفقا للتقنين المدني ١٠١٧
- ٢٨٢ احكام اتحاد ملاك الطبقات والشقق وفقا للقانون
٤٩ لسنة ١٩٧٧ :
- (ا) نشوء الاتحاد بقوة القانون عند توافر
شروط معينة ١٠١٩
- ٢٨٢ (ب) عضوية الاتحاد وواجبات الاعضاء ١٠٢١
- ٤٨٤ خاتمة الكتاب ٩٠٢٢

ملحق الفهرس

يتضمن الاشارة الى القوانين والقرارات المتعلقة بموضوعات الكتاب
والتي سبق نشرها في نهاية الجزء الثاني من الطبعة السابقة (الثامنة)
ابتداء من ص ٨٠٤ الى ص ١٠٦٤٦ ، فرائد الاشارة اليها هنا تفاديا
لاعادة نشرها حتى لا يتضخم الكتاب ، وتقبلا للفارق من الرجوع
الى تلك النصوص في الطبعة السابقة اذا ما احتاج اليها .

ملحق بعد الطبع

حكم هام حديث للمحكمة الدستورية العليا

صادر في ٢٧ مايو سنة ١٩٩٢ في الطعن رقم ٢٥ سنة ١١ ق.

عرضنا في نبذة ٢٠٤ مكرر ص ٣٤٤ للاستثناءات المقررة بقوانين خاصة من حظر النزول عن الإجازة ومنها الاستثناء المقررة بالمادة ٥٥ فقرة ثانية من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانون رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٨٤ التي أجازت للمحامى أو لورثته من بعده التنازل استثناء من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عن حق إيجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة . وقلنا ان هذه الاستثناءات لا مبرر لها واقترحنا إلغاءها في التشريع الجديد وان مشروع قانون إيجار الاماكن الجديد الذى لا يزال قيد البحث قد أخذ بهذا الاقتراح ونص على إلغاء كل نص يخالف الحكم الوارد اصلا في المادة ٢٠ من القانون ١٣٦/١٩٨١ .

وقد صدر أخيرا بعد اتمام طبع هذا الكتاب ومعه حكم المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٢٧ مايو ١٩٩٢ قاضيا بعدم دستورية المادة ٢/٥٥ من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ ، فرأينا نظرا لأهميته البالغة نشره بكامل نصه فيما يلى ليتمكن الفارئ من التأشير به في موضعه المشار اليه من هذا الكتاب :

المحكمة الدستورية العليا

بجلسة ٢٧ مايو ١٩٩٢ في الطعن رقم ٢٥ سنة ١١ ق

بعد الاطلاع على الاوراق ، والمداولة .

حيث ان الوثائق — على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الاوراق — تتحصل في ان المدعى عليه الاول استأجر الشقة رقم ٢٠ التي يملكها المدعى والكاتبة في العقار رقم ٣٢ الكائن بشارع يحيى ابراهيم بالزمالك قسم قصر النيل بالقاهرة — وذلك بموجب عقد ايجار مؤرخ ٢٠ من نوفمبر سنة ١٩٧٩ ويفرض استغلالها مسكنا خاصا ، بتاريخ اول مايو سنة ١٩٨٨ غير المفروض لتصبح مكتبا للمحاماة ، وفي الثاني من مارس سنة ١٩٨٨ تنازل المدعى عليه الاول عن ايجار الشقة المذكورة الى المدعى عليه الثاني للاعتناق بها كقيادة طبية اعتبارا من اول يونيو سنة ١٩٨٩ ، واقام كلاهما الدعوى رقم ٢٨٧٩ لسنة ١٩٨٩ أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية (دائرة الاجارات) ضد وكيل المدعى طالبين الحكم بصحة التنازل المشار اليه والزامه بتحرير عقد ايجار الى المنزل اليه بذات شروط عقد الاجار المتنازل عنه وذلك استنادا الى الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ التي تجيزه . واثناء نظر الدعوى دفع وكيل المدعى بعدم دستورية هذه المادة ، واذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع فقد صرحت له بجنسة ٢٦ من مارس سنة ١٩٨٩ برفع دعواه الدستورية ، فاقام الدعوى الماثلة ، وعقب قيدها قضت المحكمة المذكورة بجلسة ٢٨ من مايو سنة ١٩٨٩ بوقف الدعوى الموضوعية حتى يصدر حكم من هذه المحكمة .

وحيث ان المدعى ينعى على الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ — وهي الفقرة المطعون عليها — ايثارها المحامي او ورثته بصفة النزول عن حق ايجار مكتب المحاماة لمن خدمتهم من الغير دون ان تكفل للمالك العين الحق في ان يتقاسم مع المتنازل المقابل المعروض للتنازل عنها ، وهو ما يخرج بالفقرة المطعون عليها على عمومية القاعدة القانونية وتجردها باعتبارها استثناء غير مجبر من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، هذا بالإضافة الى انطوائها على مخالفة لمبدأ تكافؤ الفرص ، واخلالها بمبدأ مساواة المواطنين أمام القانون ، والمنصوص عليهما في المادتين (٨) و (٤٠) من الدستور .

وحيث انه من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان مناط المصلحة في الدعوى الدستورية — وهي شرط لقبولها — أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة في الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الفصل

في المسألة الدستورية لازما للفصل في الطلبات المرتبطة بها المطروحة على محكمة الموضوع . متى كان ذلك ، وكانت الدعوى الموضوعية تتعلق بنزول المدعى عليه الاول عن اجارة العين التي اتخذها مكتباً للحماية الى المدعى عليه الثاني بوصفه طبيباً لتمكينه من الانتفاع بها كعمادة طبية ، وكان الدفع بعدم الدستورية الذي ابداه المدعى امام محكمة الموضوع منحصر في هذا النطاق وحده ، فان مصلحته الشخصية المباشرة انها تتحدد في المسألة الدستورية المتصلة بالنزاع الموضوعي ، وهي تلك المتعلقة بنزول المحامي او ورثته عن حق ايجار مكتب الحماية لمزاولة غيرها من المهن الحرة او لممارسة حرفة غير مقلقة للراحة او مضرة بالصحة ، ومن البدهي أن انحصار الطعن المائل في النطاق المتقدم لا يعنى أن ما تضمنته الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون الحماية من احكام تجاوز هذا النطاق وتعدداه ، قد اضحى مطعراً مما قد يكون عالقاً بها من مثالب موضوعية ، إذ لا يزال مجال الطعن فيها مفتوحاً لكل ذي مصلحة .

وحيث أن حق المدعى في الحصول على (٥٠ ٪) من مقابل التنازل لا يعدو أن يكون أثراً مترتباً بقوة القانون على النزول عن الحق في الاجارة ، وكان ما قرره الفقرة الطعون عليها من حرمان المدعى من هذا الحق ، يثير بالضرورة مسألة سابقة على نشوئه قانوناً ، هي ما اذا كان النزول عن الاجارة في ذاته لمزاولة غير مهنة الحماية من المهن الحرة او لممارسة حرفة غير مقلقة للراحة او مضرة بالصحة يعتبر جائزاً من الناحية الدستورية ، متى كان ذلك ، وكان مناط جريان الآثار التي يربتها المشرع على الاعمال القانونية على حد سواء ، فان مدى اتفاق التنازل في ذاته واحكام الدستور يكون مطروحاً بقوة النصوص الدستورية على هذه المحكمة لتقول كلمتها فيه .

وحيث أن المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاملاك وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على انه « يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول على ٥٠ ٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الاحوال ، بعد خصم قيمة المقنولات التي بالمعين .

وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق اعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء اذا أبدى رغبته في ذلك واودع الثمن مخصوماً منه نسبة الـ ٥٠ ٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار ايداعاً مشروطاً بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان .

ويقتضاء ذلك الاجل يجوز للمستأجر ان يبيع لغير الملك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠٪ المشار اليها ، وتنص الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ — وهي الفقرة المطعون عليها — على انه « لاستثناء من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يجوز للمحامى أو لورثته التنازل عن حق ايجار مكتب المحاماة لازولة مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة » .

وحيث ان مؤدى نص المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه انه فى الاحوال التى يجوز فيها للمستأجر التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى ، قرر المشرع قاعدة عامة مجردة يستحق المالك بموجبها (٥٠٪) من مقابل التنازل بعد خصم قيمة ما يكون فى هذه الوحدة من منقولات ، وهى قاعدة عدل بها المشرع عما كان معمولاً به قبلها من تحويل المستأجر الاصلى المرتخص له بالنزول عن الإجارة — سواء فى عقد الإيجار أو فى ترخيص لاحق — حق التنازل عنها الى الغير بمقابل لا ينال منه المالك شيئاً ايا كان قدره ، وقد توخى المشرع بالعدل عن انفراد المستأجر بمقابل التنازل ان يعيد الى العلاقة الاجارية توازنها الذى كان قد اخل ، وان يكمل ذلك من خلال امرين : — اولهما الزامه المستأجر بأن يتقاسم مع المالك مقابل التنازل المعروض عليه لمواجهة نزول الاول عن المكان المؤجر نزولاً نافذاً نفاذاً فورياً فى حق المالك وبغير رضاه .

وثانيهما : تقرير اولوية ملك العين المؤجرة فى الانتفاع بها دون المتنازل انيه وذلك اذا انصح المالك عن رغبته فى ذلك عن طريق ايداع خزنة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار (٥٠٪) من مقابل التنازل المعروض بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين ، وعلى أن يكون هذا الايداع مشروطاً بالتنازل عن عقد ايجارها وتسليمها . غير أن قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ انتظم بأحكامه موضوع النزول عن الإجارة اذا كان محل التنازل حق ايجار مكتب المحاماة ، وكان التنازل محامياً أو أحد ورثته ، فأجاز — بنص الفقرة الثانية من المادة (٥٥) منه — هذا التنازل لمن كان مزاولاً لمهنة حرة أو لحرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، وأورد بمقتضاه — استثناء من نص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه مؤداه حرمان المالك من حقين كانت انطاعة (٢٠) سالفه الببان قد كليهما له بغية أن تعيد الى العلاقة الاجارية — بقرارها لهذين الحقين — توازنهما مفقوداً لها حق المالك فى الحصول على (٥٠٪) من مقابل التنازل عن العين المؤجرة اذا اتجهت ارادته الى انفاذه ، وحقه — اذا عمد الى اهدار التنازل — فى ان يستعيد العين من مستأجرها بعد أداء تلك القيمة ،

ومن ثم يكون المشرع قد فرض بالاحكام التى قررتها الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من ميثاق الحماية الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٢ — وفى حدود نطاق الطعن المائل — المنازل على من يملكون هذه الاماكن بما مؤداه التعرض لحق ملكيتهم عليها من طريق حرمانهم من الاستئثار بمنافعها .

وحيث أن الدستور حرص على النص على صون الملكية الخاصة وكفل عدم المساس بها الا على سبيل الاستثناء ، وفى الحدود والقيود التى أوردها ، باعتبار انها فى الاصل ثمرة مترتبة على الجهد الخاص الذى بذله الفرد بكده وعرقه ، وبوصفها حافظ كل شخص الى الانطلاق والتقدم ، اذ يختص دون غيره بالاموال التى يملكها ، وتهيئة الانتفاع المقيد بها لتعود اليه ثمارها ، وكانت الاموال التى يرد عليها حق الملكية تعد كذلك من مصادر الثروة القومية التى لا يجوز التفریط فيها أو استخدامها على وجه يعوق التنمية او يعطل مصالح الجماعة ، وكانت الملكية فى اطار النظم الوضعية التى تزواج بين الفردية وتدخل الدولة لم تعد حقا مطلقا ، ولا هى عصية على التنظيم التشريعى ، وانما يجوز تحميلها بالقيود التى تنقضيها وظيفتها الاجتماعية ، وهى وظيفة يتحدد نطاقها ومرماها على ضوء طبيعة الاموال محل الملكية ، والاغراض التى ينبغى توجيهها اليها ، وبمراعاة الموازنة التى يجريها المشرع ويرجع من خلالها ما يراه من المصالح اولى بالرعاية وأجدر بالحماية على ضوء احكام الدستور . متى كان ذلك ، تمين أن ينظم القانون أداء هذه الوظيفة مستهديا بوجه خاص بالقيم التى تنحاز اليها الجماعة فى مرحلة معينة من مراحل تطورها ، وبمراعاة أن القيود التى تفرضها الوظيفة الاجتماعية على حق الملكية لنحدها من اطلاقها ، لا تعتبر مقصودة لذاتها ، بل غايتها خير الفرد والجماعة . ولقد كفل الدستور فى مادته الثانية والثلاثين حماية الملكية الخاصة التى لا تقوم فى جوهرها على الاستغلال ، وهو يرد انحرافها كلما كان استخدامها متعارضا مع الخير العام للنسب ، ويؤكد دعمها بشرط قيامها على أداء الوظيفة الاجتماعية التى يبين المشرع حدودها مراعيان أن تعمل فى خدمة الاقتصاد القومى ، وفى اطار خطة التنمية .

وحيث أن الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية تبرز — على الاخص — فى مجال الانتفاع بالاعيان المؤجرة ، ذلك أن كثرة من القيود تتراحم فى نطاق مباشرة المالك لسلطته المتعلقة باستغلاله لل ملكه ، وهى قيود قصد بها فى الاصل مواجهة الازمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الاماكن المهيئة للسكنى وغيرها من الاماكن لمقابلة الزيادة المطردة فى الطلب عليها ، وهى الازمة التى ترتد جذورها الى الحريين العالميتين الاولى والثانية وما ترتب عليهما من ارتفاع اجرة الاماكن على اختلافها بعد انقطاع ورود المواد الأولية للبناء ونضوبها وازدياد النازحين الى المدن ، بالإضافة الى الزيادة الطبيعية فى سكانها ، وكان أن عمد المشرع الى مواجهة هذه الازمة بتشريعات

استثنائية مؤقتة — لا يجوز التوسع في تفسيرها أو القياس عليها — خرج فيها على القواعد العامة في عقد الإيجار مستهدفا بها — على الأخص — الحد من حرية المؤجر في تقدير الأجرة واعتبار العقد ممتدا بقوة القانون بذات شروطه الأصلية عدا المدة والأجرة ، غير أن ضراوة الإزبة وحدتها جعلت التشريعات الاستثنائية متصلة حلقاتها ، مترامية في زمن تطبيقها ، محتفظة بذاتيتها واستقلالها عن القانون المدني ، متعلقة أحكامها بالنظام العام لإبطال كل اتفاق على خلافها ولضمان سريلتها بأثر مباشر على الآثار التي رتبها عقود الإيجار القائمة عند العمل بها ولو كانت مبرمة قبلها ، وزايلتها بالتالي صفتها المؤقتة ، وآل الأمر إلى اعتبار أحكامها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها مكملا بقواعد القانون المدني باعتباره القانون العام . إذ كان ذلك ، وكانت الضرورة الموجهة لهذا التنظيم الخاص تقدر بقدرها ، ومعها تدور القيود النابعة منها وجودا وعدما باعتبارها علة تقريرها ، وكان حق المستأجر في العين المؤجرة — حتى مع قيام هذا التنظيم الخاص — لا زال حقا شخصيا تؤول إليه بمقتضاه منفعة العين المؤجرة ، وليس حقا عينيا يرد على هذه العين في ذاتها ، تعين أن يكون البقاء في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإجارة مرتبطا بحاجة المستأجر إليها بوصفها مكانا يأويه هو وأسرته أو يباشر مهنته أو حرفته فيها ، فإذا انفكت ضرورة شغل العين عن مستأجرها ، زالته الأحكام الاستثنائية التي بسطها المشرع عليه لحمايته ، ولم يعد له من بعد حق في البقاء في العين المؤجرة ولا النزول عنها للغير بالمخالفة لإرادة مالكا ، وهو ما رددته هذه التشريعات ذاتها بالقائها على المستأجر واجبات ثقيلة غايتها ضمان أن يكون شغله العين المؤجرة ناشئا عن ضرورة حقيقية يقوم الدليل عليها ، لا أن يتخذها وسيلة إلى الانتهاز والاستغلال ، ذلك أن القيود التي يفرضها المشرع على حق الملكية لضمان أدائها لوطنيتها الاجتماعية يتعين أن تظل مرتبطة بالأغراض التي تتوخاها ، دائرة في فلكها ، باعتبار أن ذلك وحده هو علة مشروعيتها ومناط استمرارها . متى كان ذلك ، وكانت سلطة المشرع في مجال تنظيم الحقوق لا تعني ترخصه في التحرر من القيود والضوابط التي فرضها الدستور كحدود نهائية لهذا التنظيم لا يجوز تخطيها أو الدوران من حولها ، وكان كل نص تشريعي لا يقيم وزنا للتوازن في العلاقة الإيجارية عن طريق التضحية الكاملة بحقوق أحد طرفيها — وهو المؤجر — يعتبر مقتحما الحدود المشروعة لحق الملكية وينطويا على إهدار الحماية الدستورية المقررة لها ، وكان الأصل في مهنة المحاماة التي نظمها القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون المحاماة المعدل بالقانون رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٨٤ أنها مهنة حرة توأمت بمشاركة السلطة القضائية في تحقيق العدالة ، وفي توكيد سيادة القانون وفي كماله حق الدفاع عن حقوق المواطنين وحريلتهم ، ويمارسها المحامون وحدهم في استقلال ولا سلطان عليهم في ذلك إلا لضمائرهم وأحكام القانون ،

ولتحقيق هذا الغرض حظر المشرع — وعنئى ما قررته المادة (١٤) من هذا القانون — الجمع بينها وبين الاعمال التى عندتها والتى قدر المشرع منافاتها لها ، كما كحل بالمادة (٥١) من ذلك القانون عدم جواز التحقيق مع محام أو تفتيش مكتبه إلا بمعرفة أحد أعضاء النيابة العامة ، ولم يجز كذلك بنص الفقرة الأولى من المادة (٥٥) منه الحجز على مكتبه وكافة محتوياته المستخدمة فى مزاوله المهنة ، متى كان ذلك وكانت النصوص التى أوردها قانون المحاماة على النحو السالف بيانه تتضمن مع غيرها من النصوص التى بسطها فى مجال توجيهها نحو دعم مهنة المحاماة والتمكين من أداء رسالتها على الوجه الذى يكفل أرساء سيادة القانون ، وبمراعاة ما يقتضيه تنظيم أصول المهنة سعياً للنهوض بها ، فإن الفقرة الثانية من المادة (٥٥) منه — وهى النص التشريعى للطعون فيه — تبدو غريبة فى بابها منفصلة عن مجموع الاحكام التى اشتمل عليها هذا القانون ، منافية للتنظيم المتكامل للمهنة المحاماة ، وهو تنظيم خاص توحى تحديد حقوق المحامين وواجباتهم بصورة دقيقة بما لا يخرج على أصول المهنة أو يخل بمتطلباتها محددة على ضوء الاغراض التى ترمى هذه المهنة الى بلوغها ، بما مؤداه انفصال الفقرة الثانية من المادة (٥٥) — فى جوانبها المطعون عليها — عن الاحكام التى تقتضيها مزاوله مهنة المحاماة والقيام على رسالتها ، ذلك أنها تقرر لكل محام — ولو بعد تخليه حال حياته عن مزاوله المهنة — ولورثته من بعده ، ميزة استثنائية تنطوى على اسقاط كامل لحقوق المالك المرتبطة بها ، وتقديم المنفعة المجنوبة على المضره المدفوعة بالمخالفة لمبادئ الشريعة الاسلامية ، ويظهر ذلك على الاخص من وجهين : أولهما ان الفقرة المطعون عليها تتجاهل كلية موجبات التوازن فى العلاقة الاجارية التى استهدفتها المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وذلك بحرمانها من قيام بتأجير عين يملكها لآخر لاستخدامها مكتباً للمحاماة — دون غيره من المؤجرين — من الحصول على ٥٠٪ من مقابل التنازل اذا اراد انفاذه ومن الانتفاع بالعين اذا اراد اهداره مقابل أداء هذه القية ، ثانيها : أن مؤدى الفقرة المطعون عليها أن تنازل المحامى أو ورثته عن حق ايجار مكتبه يعتبر نافذاً فى حق المالك بغير رضاه ، اذ يظل عقد الايجار قائماً ومستمراً ، فسلحة التنازل اليه ، ودون مقابل يؤديه التنازل الى المالك ، ولو كان التنازل اليه لا يزال مهنة المحاماة بل مهنة أخرى أو يمارس حرفة — أيا كان نوعها — شريطة أن تكون غير مقلقة للراحة أو مضره بالصحة ، وكلا الوجهين ينطوى على مخالفة للدستور ، ذلك أن النص التشريعى المطعون فيه ليس له من صلة بالاغراض التى يتوخاها تنظيم مهنة المحاماة أو التمكين من أداء رسالتها ، هذا بالإضافة الى اسقاطه الكامل لحقوق المالك وتجاهلها بتمامها تغليباً لمصلحة مالية بحته لن يمارسون مهنة بذاتها هى مهنة المحاماة ، ولا يدخل ذلك فى نطاق التنظيم التشريعى لحق الملكية ، بل هو عدوان عليه لا يختار أهون الشرين لدفع

أعظمها ، بل يلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش منافيا بذلك المقاصد الشرعية التي ينظم ولى الامر الحقوق في نطاقها ، ومجاوزا الحدود المنطقية لعلاقة ايجارية كان ينبغي أن تتوازن فيها المصالح توازنا دقيقا ، لا أن ينحدر الميزان كلية في اتجاه مناقض للمصالح المشروعة لأحد طرفيها ، وهي حدود لا يجوز تخطيها بالنزول عن العين الى الغير بعد انتفاء حاجة المتنازل اليها ، وربما عن مالكها ، وبمقابل يختص به مستأجرها من دونه وأيا كان مقدارها . ولا حاجة في القول بأن النص التشريعي المطعون عليه يوفى مزيدا من الرعاية للمحامين عند اعتزالهم المهنة ولورثتهم من بعدهم تقديرا لدور المحامين في الدفاع عن حقوق المواطنين ، لا حاجة في ذلك ، ذلك أن قيام المحامين على واجباتهم الاصلية ونهوضهم بتبعاتها ، لا يصلح سندا لاهدار الحماية التي كفلها الدستور لحق الملكية في المادتين ٣٢ ، ٣٤ منه وهما تكفلان دعم الملكية الخاصة ممثلة في رأس المال غير المستغل وتقريران صونها في إطار وظيفتها الاجتماعية ، وباعتبار أن الحماية الدستورية لحق الملكية تمتد الى عناصره المختلفة ويندرج تحتها استعمال المالك للشيء في كل ما أعد له واستغلاله استغلالا مباشرا أو غير مباشر جنيا لشماره .

، حيث أنه متى كان ذلك ، تعين الحكم بعدم دستورية ما قرره الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون الحماية الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ من جواز نزول المحامى أو ورثته عن ايجار مكتبه لمزاولة غير الحماية من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، لما ينطوى عليه التنازل عن الاجارة في هذه الاحوال من عدوان على الملكية الخاصة التي كفل الدستور حمايتها في المادتين ٣٢ ، ٣٤ منه ، وبما مؤداه زوال الآثار القانونية التي يرتبها النص المطعون فيه على هذا التنازل ترتيبا على بطلانه في ذاته من الناحية الدستورية .

فلهذه الاسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون الحماية الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ وذلك فيما قرره من جواز نزول المحامى أو ورثته عن ايجار مكتبه لمزاولة غير الحماية من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، وما يرتبه هذا النص من آثار قانونية على التنازل المشار اليه ، والزمته الحكومة المصروفات ، ومبلغ مائة جنيه مقابل اتعاب الحماية . *

رئيس المحكمة

أمين السر

كتب أخرى للمؤلف

الدكتور سليمان مرقس

مجموعة « الوافي » في شرح القانون المدني تتضمن شرحا مبسوطا لجميع موضوعات القانون المدني مزودا بأحدث آراء الفقه وأحكام القضاء . ويشمل « الوافي » الأجزاء والمجلدات الآتية التي ظهرت أو تظهر تباعا :

« الوافي » في شرح القانون المدني

- الجزء الأول : شرح الباب التمهيدي للقانون المدني سنة ١٩٨٧ .
- الجزء الثاني : الالتزامات ، ويشمل أربعة مجلدات ، الثاني منها في قسمين :
- المجلد الأول : نظرية العقد والإرادة المفردة سنة ١٩٨٧ .
- المجلد الثاني : الفعل الضار والمسئولية المدنية ، ويشمل قسمين :
- انقسم الأول : في الأحكام العامة للمسئولية المدنية سنة ١٩٨٨ .
- القسم الثاني : في المسئوليات المفترضة سنة ١٩٨٩ .
- المجلد الثالث : الإثراء على حساب الغير سنة ١٩٩٠ .
- المجلد الرابع : أحكام الالتزام سنة ١٩٩٢ .
- الجزء الثالث : المجلد الأول : في عقد البيع سنة ١٩٩٠ .
- المجلد الثاني : عقد الإيجار مطبوع طبعة رابعة سنة ١٩٨٥ وتظهر طبعته الخامسة في أواخر سنة ١٩٩٢ .
- المجلد الثالث : عقد الكفالة مطبوع طبعة ثانية في سنة ١٩٥٩ وتظهر طبعته الثالثة في سنة ١٩٩٣ .
- المجلدات الرابع والخامس والسادس : في سائر العقود المسماة وهذا موضعها من « الوافي » ستظهر تباعا في الأعوام القريبة .

الجزء الرابع : الحقوق العينية .

- المجلد الأول : الحقوق العينية الأصلية .
- المجلد الثاني : الحقوق العينية التبعية ، أو التأمينات العينية ، مطبوع طبعة ثانية سنة ١٩٥٩ وجارى تجديده وهذا موضعه من « الوافي » ويظهر في سنة ١٩٩٤ .

الجزء الخامس : اصول الاثبات وأجراءاته .

- المجلد الأول : الأدلة المطلقة ، سنة ١٩٩١ .
- المجلد الثاني : الأدلة المتقيدة وقواعد تقييد الأدلة وإطلاقها سنة ١٩٩١
- الجملة ستة عشر مجلدا أو قسما ، المتاح منها الآن تسعة ، وستظهر ثلاثة أخرى بإذن الله خلال العامين القادمين ، وسيلبيها باقى المجلدات تباعا بمعاونة مشاركين ممتازين . وبمشيئة الله وبفضل معاونتهم نقدر أن تكتمل مجموعة « الوافي » خلال الخمس السنوات التالية .
- وبالإضافة الى ذلك للمؤلف مجموعة بحوث وتعليقات على الأحكام سبق أن نشرت خلال السنتين علما الماضية في مختلف المجلات القانونية في مصر وفي الخارج بعضها نشرت أصلا باللغة الفرنسية ثم ترجمت في هذه المجموعة الى اللغة العربية ، وجمعت في مجموعات واحدة ظهرت سنة ١٩٨٧ وهذا بخلاف الكتاب في شرح قانون إيجار الامكن الطبعة التاسعة في جزئين . ١٩٩٢/١٩٩٠ .

دار النهضة العربية